



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

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission
vom 1. Juli 2009

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die Vorlage Nr. 1773.2 - 12981 an der Sitzung vom 1. Juli 2009 beraten und erstattet Ihnen den wie folgt gegliederten Bericht:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte und Detailberatung
3. Anträge

1. Ausgangslage

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (BGS 721.11) bildet die Rechtsgrundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons. Darauf stützen sich der kantonale Richtplan vom 28. Januar 2004 sowie die Teilrichtpläne. Um kantonale Infrastrukturbauten wie Strassen oder Gewässer realisieren zu können, muss der Regierungsrat Land erwerben. Der Preis für Land innerhalb der Bauzone richtet sich nach dem Markt. Für Land ausserhalb der Bauzone, namentlich für Landwirtschaftsland, gilt seit rund 15 Jahren im Verkehr zwischen Kanton und Privaten ein Preis von 20 Franken pro Quadratmeter. Zusätzlich können allfällige Nachteile mit Inkonvenienzentschädigungen finanziell abgegolten werden. Falls auf dem Verhandlungsweg keine Einigung erzielt wird, kann die öffentliche Hand unter bestimmten Bedingungen ein Enteignungsverfahren einleiten. Der Handel mit Landwirtschaftsland ist durch das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) geregelt.

Die Motion von Thomas Rickenbacher betreffend Entschädigung für landwirtschaftlichen Boden bei freihändigem Kauf für Infrastrukturvorhaben ist vom Regierungsrat mit seinem Bericht Nr. 1618.2 - 12712 beantwortet worden und wurde vom Kantonsrat am 12. Juni 2008 erheblich erklärt. Gestützt darauf legt der Regierungsrat jetzt einen ausgearbeiteten Kantonsratsbeschluss vor. Kernpunkt dieser Vorlage ist die Festsetzung des Preises für Land in der Landwirtschaftszone auf 80 Franken (plus/minus 10 Prozent) pro Quadratmeter.

Als wichtigster Grund wird angeführt, dass damit die Verhandlungsposition des Kantons verbessert wird und kostspielige Verzögerungen bei Infrastrukturprojekten eher vermieden werden können. Auf der anderen Seite ist mit Mehrkosten für den Landerwerb zu rechnen, wie der Regierungsrat auf Seite 6 seines Berichtes Nr. 1773.1 - 12980 ausführt. Konkret geht er in den Jahren 2011 und 2012 von je 2.6 Mio. Franken aus, weist jedoch darauf hin, dass die Landerwerbskosten für weitere Grossprojekte erst nach 2012 anfallen werden.

In Ergänzung zu den Ausführungen des Regierungsrates zu den finanziellen Auswirkungen forderte die Stawiko noch eine mehrjährige Übersicht mit den «Kosten für Landerwerb vorher/nachher», welche sämtliche Strassenbauprojekte der 1. und 2. Priorität sowie die Wasserbau-Projekte umfasst. Die entsprechende Übersicht liegt diesem Bericht bei. Daraus gehen je nach Priorität die jeweiligen Bruttomehrbeträge hervor. Diese Mehrbeträge müssen aber ge-

mäss Hinweis des Baudirektors dahingehend relativiert werden, als ein nicht unwesentlicher Teil des Landerwerbs mittels Realersatz ersetzt wird. Der Realersatz wird hingegen vom vorliegenden Kantonsratsbeschluss nicht erfasst, weshalb sich die aufgeführten Mehrbeträge reduzieren werden. Wie hoch die Reduktionen ausfallen werden, lässt sich heute nicht schlüssig beurteilen, weil es sich bei den genannten Projekten um solche handelt, bei denen Landverhandlungen noch am Laufen oder noch nicht an Hand genommen worden sind.

Durch die Vorlage sind auch die Gemeinden betroffen. In der Vernehmlassung haben acht Einwohnergemeinden der Vorlage zugestimmt, während sich Baar, Walchwil und Neuheim ablehnend geäussert haben.

Die vorberatende Kommission hat der Vorlage gemäss ihrem Bericht Nr. 1773.3 - 13130 mit 12 Ja- zu 2 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

2. Eintretensdebatte und Detailberatung

Die Beratung in der Stawiko war kontrovers. Die Gegner wiesen darauf hin, dass die Vorlage zu massiv höheren Kosten von kantonalen Infrastrukturprojekten führen werde. Eine Reduktion der Einsparungen mit einer Beschleunigung der Verfahren sei nicht zu erwarten, denn den Bauern ginge es in aller Regel nicht um den Preis, sondern sie möchten vor allem ihre Betriebe wie bisher weiterführen. Wenn sie denn wegen übergeordneter Interessen Land abtreten müssten, würden sie Realersatz vorziehen. Deshalb könnten die Ziele, welche der Regierungsrat in der Vorlage nenne, mit einer Erhöhung der Landpreise nicht erreicht werden. Im Weiteren würden Bauernbetriebe untereinander nie 80 Franken pro Quadratmeter bezahlen, weil sich die Preise weiterhin am Ertragswert orientierten und zwischen 10 bis 15 Franken pro Quadratmeter liegen. Damit zeige sich auch die Rechtsungleichheit, welche durch diese Vorlage geschaffen würde, da Bauern – je nachdem wer der Käufer ihres Landes sei – verschiedene Preise lösen könnten. Das BGGB sei ein ausgewogenes und konsistentes Gesetz, aus welchem nicht ein Teilbereich durch kantonale Bestimmungen herausgenommen werden sollte.

Die Befürworter wiesen darauf hin, dass mit dem höheren Preis vermehrt sowohl Einsparungen als auch Enteignungsverfahren mit langwierigen Gerichtsverhandlungen vermieden werden könnten. Damit würden weniger Bauverzögerungen auftreten und die Bauprojekte der öffentlichen Hand könnten zügiger realisiert werden, was sich auf die Kosten positiv auswirke. Die bisher geltenden 20 Franken pro Quadratmeter entsprächen den heutigen Verhältnissen im Kanton Zug nicht mehr und eine Anpassung sei nötig. Da die Landpreise lediglich einen kleinen Teil der gesamten Baukosten ausmachten, seien die damit verbundenen Mehrkosten zu verantworten, zumal auf der anderen Seite Minderkosten durch die zügige Realisierung von Grossprojekten zu erwarten seien. Der höhere Landpreis würde auch nicht dem BGGB widersprechen, welches zwar die Leitplanken für Handänderungen von Landwirtschaftsland setze, aber bewusst keine Höchstgrenze festsetze. Das Land würde durch den Verkauf an die öffentliche Hand einer neuen Zweckbestimmung mit einer neuen Nutzung zugeführt. Für die Bauern selbst sei der Preis zwar nicht das entscheidende Kriterium, weil diese in aller Regel einen Realersatz vorziehen würden. Sollte dies aber nicht möglich sein, sollte ihnen wenigstens ein angemessener Preis bezahlt werden. Es wurde noch einmal darauf hingewiesen, dass sich der hier festgesetzte Preis lediglich auf kantonale Bauvorhaben beziehe und Handänderungen von Selbstbewirtschaftenden nicht betreffe. Die Betroffenen selbst würden die neue Lösung mehrheitlich begrüßen, zumal ihre Interessenvertreter auch in der vorberatenden Kommission Einsitz hatten und der Vorlage zugestimmt hätten.

Die Stawiko ist mit 3 Ja- zu 3 Nein-Stimmen ohne Enthaltung, jedoch mit Stichentscheid des Präsidenten, auf die Vorlage eingetreten.

Die Detailberatung wurde anhand der Anträge der vorberatenden Kommission gemäss Beilage zur Vorlage Nr. 1773.3 - 13130 vorgenommen. Das Wort wurde nicht mehr verlangt.

3. Anträge

Wir beantragen Ihnen mit 3 Ja- zu 3 Nein-Stimmen ohne Enthaltung, jedoch mit Stichentscheid des Präsidenten,

- 3.1. auf die Vorlage Nr. 1773.2 - 12981 einzutreten und ihr in der Fassung der vorberatenden Kommission gemäss Beilage zur Vorlage Nr. 1773.3 - 13130 zuzustimmen;
- 3.2. die erheblich erklärte Motion von Thomas Rickenbacher betreffend Entschädigung für landwirtschaftlichen Boden bei freihändigem Kauf für Infrastrukturvorhaben (Vorlage 1618.2 - 12712) als erledigt abzuschreiben.

Zug, 1. Juli 2009

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Staatswirtschaftskommission
Der Präsident: Gregor Kupper

Beilage:

- Übersicht der Baudirektion

Kantonsratsbeschluss
betreffend Landerwerb für kantonale Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone

Beilage

Finanzielle Auswirkungen (brutto, ohne Berücksichtigung von Realersatz)

30.07.2009 /AZ

A. Strassen

Kantonaler Richtplan 28. Januar 2004

<u>Priorität 1</u>	Flächen Landwirtschaftszone
- Umfahrung Cham - Hünenberg (UCH)	111'000 m2
- Ausbau Verbindung Grindel – Bibersee	13'500 m2
- Tangente Zug/Baar	55'000 m2
- Öffentlicher Verkehr Feinverteiler 2012, Busspur (Eigentrassee) Sumpf, Steinhausen	<u>4'500 m2</u>
Total Fläche	184'000 m2
Betrag bei CHF 20.00/m ²	3'680'000.00 CHF
Mehrbetrag (184'000 m² * CHF 60.00/m²)	<u>11'040'000.00 CHF</u>
Total	14'720'000.00 CHF

Priorität 2 + 3

Die Flächen dieser Projekte sind noch nicht ermittelt.

Projekte Strassenbauprogramm 2004 - 2011 (KRB 18.12.2003)

- Radweg Höfenstrasse - Zimbel, Steinhausen	3'300 m2
- Radweg Gulmatt - Kantonsgrenze Zürich/Zug, Baar	2'000 m2
- Kantonsstrasse N, Lättich - Baarburgrank, Baar	1'900 m2
- Kantonsstrasse P, Sihlbrugg - Edlibach, Neuheim/Menzingen	5'100 m2
- Kantonsstrasse 381a, Lorzentobelbrücke - Schmittli, Baar	4'500 m2
- Kantonsstrasse 381b, Oberägeri – Morgarten	990 m2
- Kantonsstrasse O, Ausbau/Sanierung Eberstwilerstrasse, Baar	1'600 m2
- Strassenabwasserbehandlungsanlage (SABA) Breiten, Cham	<u>500 m2</u>
Total	19'890 m2
Betrag bei CHF 20.00/m ²	397'800.00 CHF
Mehrbetrag (42'500 m² * CHF 60.00/m²)	<u>1'193'400.00 CHF</u>
Total	1'591'200.00 CHF

B. Gewässer

Hochwasserschutz

- Reusssdammsanierung Sinslerbrücke flussaufwärts, Hünenberg	22'500 m2
- Aufweitung Lorze (bei ehemaliger Spinnerei), Baar	<u>20'000 m2</u>
Total Fläche	42'500 m2
Betrag bei CHF 20.00/m²	850'000.00 CHF
Mehrbetrag (42'500 m² * CHF 60.00/m²)	<u>2'550'000.00 CHF</u>
Total	3'400'000.00 CHF

Richtplankarte L 8. Fliessgewässer (siehe Kantonaler Richtplan, Anpassungen 2008, Heft 3)

70'000 m² - Renaturierungsstrecken an öffentlichen Fliessgewässern

Flächenangaben:

- Strassen (inkl. Dämme und Böschungen, ohne ökologische Ausgleichsflächen): Stefan Vollmann
- Gewässer: Urs Kempf