

MOTION VON THOMAS RICKENBACHER

BETREFFEND ENTSCHÄDIGUNG FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHEN BODEN BEI  
FREIHÄNDIGEM KAUF FÜR INFRASTRUKTURVORHABEN

VOM 7. DEZEMBER 2007

Kantonsrat Thomas Rickenbacher, Cham, sowie 26 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner haben am 7. Dezember 2007 folgende **Motion** eingereicht:

Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Kantonsrat eine Vorlage zur Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit folgenden Zielen zu unterbreiten:

1. Der freihändige Erwerb von Landwirtschaftsland, welches der Kanton oder die Gemeinden für öffentliche Infrastrukturanlagen, namentlich für den Bau von Strassen und von öffentlichen Gebäuden wie Schulhäuser, Werkhöfe und dergleichen benötigen, ist mit einem Betrag zwischen CHF 70.00 und CHF 120.00 je m<sup>2</sup> zu entschädigen.
2. Bei der Bemessung der Entschädigung ist die Lage des Grundstücks zu berücksichtigen, insbesondere die Nähe zum Siedlungsgebiet, die Nähe zu Bauzonen, die Nähe zu Erschliessungen, die Attraktivität der Lage zu potenziellen Bauzonen, die Wirtschaftlichkeit der Bewirtschaftung und die Produktivität des Bodens.
3. Der Regierungsrat erlässt nach Anhörung der Einwohnergemeinden eine Verordnung um eine rechtsgleiche Anwendung sicherzustellen.
4. Die Vorlage ist gemäss § 39bis Abs. 3 der Geschäftsordnung des Kantonsrates innert einem Jahr seit der Erheblicherklärung der Motion dem Kantonsrat zu unterbreiten.

**Begründung:**

1. Zur Sicherstellung der Infrastruktur im Kanton Zug kaufen der Kanton und die Gemeinden entsprechend den jeweiligen Projekten Land. Grossmehheitlich handelt es sich dabei um Landwirtschaftsland, welches freihändig erworben wird. Seit ca. 1990 bezahlt der Kanton Zug den Landwirten höchstens CHF 20.00 pro m<sup>2</sup>. Der Regierungsrat hat erst kürzlich bestätigt, dass er an dieser Praxis festhalten müsse.

2. Dieser Preis von CHF 20.00 reflektiert die heutige Situation und die langfristigen Optionen für Land im Kanton Zug in keiner Weise. Zumal der Landkauf für jene Flächen gilt, wo kein gleichwertiger Realersatz (Ersatzfläche/Landwirtschaftsland) dem Grundeigentümer angeboten werden kann. Die Motionäre sind deshalb der Ansicht, dass dem Regierungsrat Leitplanken in die Hand gegeben werden sollen, die es ihm erlauben, bei Landerwerb von Landwirtschaftsland einen fairen Preis zu bezahlen.
3. Der Kanton Zug zahlt beim Kauf von Bauland und Liegenschaften jeweils einen Marktpreis, der im freien Wettbewerb durch freie Preisbildung entsteht. Dieses Prinzip wird nur beim landwirtschaftlichen Boden durchbrochen. Denn der Handel mit Landwirtschaftsland wird staatlich reguliert.
4. Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung. Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt. Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstück wird verweigert, wenn ein „übersetzter Preis“ vereinbart wurde. Der Erwerbspreis gilt als „übersetzt“, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5% übersteigt.
5. Anders als bei Bauland herrscht deshalb beim Landwirtschaftsland kein freier Wettbewerb. Der Handel mit Landwirtschaftsland ist durch das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) reguliert. Das bäuerliche Bodenrecht legt den Preis für Landwirtschaftsland ja nach Bodenqualität fest. Tatsache ist, dass kein Landwirt im Kanton Zug ohne Not sein Land für diesen Preis verkaufen würde.
6. Beim Landerwerb durch den Kanton oder die Gemeinde gilt diese Beschränkung nicht. Der Erwerb durch die Gemeinwesen oder deren Anstalten ist stets zu bewilligen, wenn er zur Erfüllung einer nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen öffentlichen Aufgabe benötigt wird und die Verweigerungsgründe nicht gelten. Der Staat kann den Preis nach freiem Ermessen im Rahmen des Willkürverbots und des Gleichbehandlungsgesetzes mit dem Landwirt aushandeln.
7. Der Regierungsrat beruft sich in seiner Praxis auf das bäuerliche Bodenrecht und die bundesrechtliche Praxis. Das bäuerliche Bodenrecht ist zum Schutz des Landwirtschaftslandes vor Bodenspekulation eingeführt worden, was die Motionäre durchaus begrüßen. Nicht richtig ist aber, wenn der Staat im Rahmen von eigenen Landerwerbungen finanziell von der Freistellung des Landwirtschaftslandes von der freien Preisbildung mitprofittiert. Denn dies war nicht der Zweck des bäuerlichen Bodenrechts. Bauland wird auch weitgehend nach Preisen entschädigt, die dem freien Wettbewerb unterliegen bzw. „marktüblich“ sind.
8. Die Gemeinwesen erzielen mit dem Bau der Infrastrukturanlagen einen volkswirtschaftlichen Nutzen. Während die Grundeigentümer in den Bauzonen jeweils mit einer marktüblichen Entschädigung vollumfänglich an diesem Nutzen

partizipieren können, erhalten die Landwirte seit bald 20 Jahren für Ihr Landwirtschaftsland nur CHF 20.00/m<sup>2</sup>. Eine Anpassung dieses Betrages ist nie erfolgt. Die Landwirte können mit dieser Entschädigung nicht am volkswirtschaftlichen Nutzen des Kantons teilhaben, dessen Lasten tragen sie jedoch zum grössten Teil. Dieser Ungerechtigkeit ist entgegen zu wirken. Dafür braucht es angesichts der grossen Strassenbauprojekte ein politisches Zeichen.

9. Die Kantone sind gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung frei, nach kantonalem Recht einen höheren Preis insbesondere für freihändigen Erwerb von Land zu zahlen, als nach Bundesrecht bei einer Enteignung geschuldet wäre. Die Motionäre sehen es deshalb als richtig an, künftig den Zuger Landwirten denjenigen Preis zu zahlen, den sie im Kanton Zug bei freier Preisbildung für Landwirtschaftsland ohne das bäuerliche Bodenrecht erzielen könnten. Beim Bauland wird dies ebenfalls gemacht. Es ist nicht einzusehen, weshalb Landwirte anders zu behandeln sind.
  10. Nicht jedes landwirtschaftliche Grundstück im Kanton Zug ist gleich attraktiv. Dem wird mit dem Vorschlag der Motionäre Rechnung getragen werden. Der Regierungsrat wird durch eine Verordnung ein Raster schaffen, das bei der Bemessung der Preisbestimmung als Stütze dienen wird. Bei der Bemessung soll vor allem die langfristige Attraktivität des Landes (Seesicht, Hanglage, Nähe zur nächsten Bauzone etc.) einfließen. Die Entschädigung soll aber nach oben auch beschränkt sein. Es soll mit dieser Gesetzesänderung masslosen Forderungen kein Raum gegeben werden.
  11. Der Regierungsrat wird eingeladen ein Instrument zu prüfen, welches gewährleistet, dass das Preisband in Zukunft äusseren Faktoren wie zum Beispiel der Teuerung oder dem Anstieg des Baulandpreises angepasst wird.
  12. Verfahren: Die Motion soll zwar nicht sofort behandelt werden. Trotzdem geht es angesichts der anstehenden Grossprojekte nicht an, dass der Regierungsrat ein Jahr - gemäss Geschäftsordnung - für den Bericht über die Annahme oder die Ablehnung der Motion in Anspruch nimmt oder gar eine Fristerstreckung beantragt (§ 39 Abs. 1 und 2, Kantonsratsbeschluss über die Geschäftsordnung des Kantonsrates vom 1. Dezember 1932, BGS 141.1). Der Regierungsrat wird daher bei der Überweisung der Motion höflich eingeladen zuzusichern, dass er - von sich aus und ohne die gesetzliche Frist auszuschöpfen - bereits innert 3 Monaten seit Überweisung der Motion dem Kantonsrat Bericht und Antrag zur Motion unterbreitet.
  13. Verfahren: Der Regierungsrat ist zudem durch das Motionsbegehren (oben Ziff. 4 der Begehren) zu verpflichten, die Änderung des Gesetzes innert einem Jahr seit allfälliger Erheblicherklärung der Motion dem Kantonsrat zu unterbreiten (§ 39bis Abs. 3 der Geschäftsordnung).
-

*Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner:*

Abächerli Fredy, Menzingen  
Andenmatten Karin, Hünenberg  
Brändle Thomas, Unterägeri  
Frischknecht Eric, Hünenberg  
Gisler Stefan, Zug  
Hächler Thiemo, Oberägeri  
Häcki Felix, Zug  
Hausheer Andreas, Steinhausen  
Hürlimann Franz, Walchwil  
Iten Albert C., Zug  
Iten Franz Peter, Unterägeri  
Künzli Silvia, Baar  
Landtwing Margrit, Cham  
Langenegger Beni, Baar  
Pezzatti Bruno, Menzingen  
Robadey Heidi, Unterägeri  
Schlumpf Hans Peter, Steinhausen  
Schmid Heini, Baar  
Schmid Moritz, Walchwil  
Schriber-Neiger Hanni, Risch  
Walker Arthur, Unterägeri  
Wicky Vreni, Zug  
Winiger Erwina, Cham  
Zoppi Franz, Risch  
Zürcher Beat, Baar  
1 Unterschrift nicht entzifferbar