



Regierungsrat

Luzern, 30. Juni 2020

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 204**

Nummer: A 204
Protokoll-Nr.: 812
Eröffnet: 27.01.2020 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement i.V. mit
Finanzdepartement

Anfrage Krummenacher-Feer Marlis und Mit. über die Entschädigungen für landwirtschaftlichen Boden bei Infrastrukturvorhaben

Zu Frage 1: Wie hoch ist der aktuelle Preis pro Quadratmeter, der vom Kanton Luzern für freihändig erworbenes Landwirtschaftsland bezahlt wird, und wo liegt dieser in unseren Nachbarkantonen?

Die aktuellen Preise pro Quadratmeter sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

Kanton	Höchstpreise BGG	Entschädigung Landerwerb freihändig
Luzern	CHF 9.00	CHF 9.00
Aargau	CHF 14.00	CHF 14.00
Bern	CHF 10.00	CHF 10.00
Nidwalden	CHF 8.00	CHF 20.00 bis 34.00 (Inkonvenienzen bereits eingerechnet)
Obwalden	CHF 7.00	CHF 12.00 (bei Hochwasserschutz)
Schwyz	CHF 9.00	CHF 12.00
Uri	CHF 8.00	CHF 8.00 bis 12.00
Zug	CHF 14.50	CHF 80.00

Ergänzend zum Preis pro Quadratmeter werden im Kanton Luzern situativ noch Entschädigungen für Inkonvenienzen entrichtet.

Zu Frage 2: Wie viel Fläche erwarb der Kanton Luzern in den letzten zehn Jahren für die Realisierung seiner Infrastrukturbauten innerhalb und ausserhalb der Landwirtschaftszone?

Entsprechende Angaben liegen nicht vor, da sie in der Vergangenheit nicht systematisch erfasst wurden. Es müsste eine manuelle Ermittlung aus sämtlichen Landerwerbsverträgen der vergangenen 10 Jahren gemacht werden. Pro Jahr werden durchschnittlich ca. 300 Landerwerbsverträge abgeschlossen.

Zu Frage 3: Welche Preise werden für die Flächen in Industriezonen, in Wohnzonen, in der Agglomeration und im ländlichen Raum bezahlt?

Die Ermittlung von Art, Umfang und Berechnung der Entschädigung ist im kantonalen Enteignungsgesetz geregelt. Die Entschädigungshöhe hängt dabei von zahlreichen Faktoren ab. Neben der Nutzungsart (Bauzone) und Nutzungsintensität (Ausnutzungs-/Überbauungsziffer) spielt auch der Standort der Gemeinde (städtisch, ländlich) sowie die Möglichkeit eines Ausnutzungstransfers zum Restgrundstück eine bedeutende Rolle. Die Entschädigungshöhe wird situativ ermittelt, sie liegt in Bauzonen häufig zwischen 100 bis 400 Franken pro Quadratmeter.

Zu Frage 4: Der Staat profitiert vom bäuerlichen Bodenrecht, da der Preis gebunden ist, und somit kommt der Staat zu günstigem Land. Was unternimmt der Kanton, um für die Landeigentümer eine gerechtere Lösung zu finden?

Das bäuerliche Bodenrecht schützt den Preis primär zugunsten der Landwirtinnen und Landwirte und gewährt der Landwirtschaft weitere Vorteile (etwa im Bereich Steuern oder Erschliessungsbeiträge an Güterstrassen). Die Dienststelle Immobilien hält sich beim Preis entsprechend an die bestehenden gesetzlichen Vorgaben und strebt in den Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Rahmen dieser Möglichkeiten jeweils einvernehmliche Lösungen an.

Zu Frage 5: Auf welche gesetzliche Grundlage beruft sich der Kanton, wenn er Landwirtschaftsland als solches erwirbt und es als Bauland verwendet?

Als gesetzliche Grundlage dient das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), wobei die Artikel 59, 62 und 65 BGBB den Erwerb von Landwirtschaftsland durch die öffentliche Hand regeln. Gemäss Artikel 59 BGBB gilt für diese Geschäfte eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot. Daneben sieht Artikel 62 BGBB vor, dass solche Geschäfte keine Erwerbsbewilligung erfordern. Und schliesslich hält Artikel 65 BGBB fest, dass der Erwerb von Landwirtschaftsland durch das Gemeinwesen zu bewilligen ist, wenn er (a) zur Erfüllung einer nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen öffentlichen Aufgabe benötigt wird oder (b) als Realersatz bei Erstellung eines nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen Werkes dient und ein eidgenössisches oder kantonales Gesetz die Leistung von Realersatz vorschreibt oder erlaubt.

Zur Präzisierung ist darauf hinzuweisen, dass für kantonale Infrastrukturvorhaben (Strassen- oder Wasserbau) erworbene Flächen von der Landwirtschaftszone in die Zone «übriges Gebiet» wechseln. Diese Zone gehört gemäss Artikel 35 Absatz 4 Planungs- und Baugesetz (PBG) ebenfalls zu den Nichtbauzonen. Eine Umzonung in die Bauzone mit entsprechender Wertsteigerung findet nicht statt.

Zu Frage 6: Weniger Fläche bedeutet für die Landbesitzer, dass in Zukunft weniger Einkommen generiert werden kann. Wie wird das für die Betroffenen abgegolten?

Die durch eine Landfläche erwirtschafteten Erträge spiegeln sich direkt im Landpreis wieder. Mit der Entschädigung des Landes sind somit auch künftig tieferen Ertragsmöglichkeiten abgegolten. Die Ermittlung von Art, Umfang und Berechnung der Entschädigung ist im kantonalen Enteignungsgesetz geregelt (siehe Antwort auf Frage 3).

Zu Frage 7: Warum ist der Kanton Luzern nicht mehr bestrebt, den Landeigentümern gleichwertigen Realersatz (Landersatz) für die benötigten Flächen zu beschaffen?

Das Enteignungsgesetz sieht grundsätzlich keinen Anspruch auf Realersatz vor. Der Kanton ist aber bestrebt, wo möglich Realersatz anbieten zu können. Dieser Bestrebung wird aktuell beispielsweise auch im Projekt Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss nachgekommen. Realersatz kann aber nur angeboten werden, sofern dafür geeignetes Land zur Verfügung steht. Dies ist jedoch selten der Fall, weil der Kanton Luzern gerade im Siedlungsgebiet zu wenig solcher Flächen besitzt und auch erwerbbares Landwirtschaftsland eher knapp ist.

Zu Frage 8: Was unternimmt der Kanton, um genügend Realersatz zu beschaffen?

Die Dienststelle Immobilien schaltet regelmässig in geeigneten Regionalzeitungen Suchinserat für Realersatzland. Zudem wird der landwirtschaftliche Liegenschaften-Markt dauernd intensiv beobachtet. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass die Verkäuferschaft in der Regel private Kaufinteressenten gegenüber der öffentlichen Hand vorzieht.

Zu Frage 9: Wie hoch ist die Enteignungsrate bei den Landkäufen des Kantons Luzern im Baugebiet, in der Landwirtschaftszone und wie in den Vergleichskantonen?

In den letzten 30 Jahren wurden folgende durchschnittliche Enteignungsraten pro Jahr verzeichnet:

- Baugebiet: ca. 2 bis 3 Fälle,
- Landwirtschaftszone: ca. 1 Fall,
- andere Kantone: Über entsprechende Informationen verfügen wir nicht.

Zu Frage 10: Wie hoch sind die Entschädigungen im Enteignungsfall im Baugebiet und in der Landwirtschaftszone?

Die Enteignung darf gemäss § 16 Enteignungsgesetz (EntG) nur gegen volle Entschädigung erfolgen. Gemäss § 18 EntG sind bei der Festsetzung der Entschädigung alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten ohne sein Verschulden aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Demnach sind zu vergüten:

- der volle Verkehrswert des enteigneten Rechtes;
- der Minderwert, der entsteht, wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird;
- alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (sog. Inkonvenienzen).

Der zu entschädigende Verkehrswert hängt dabei von zahlreichen Faktoren ab. Neben der Nutzungsart (Bauzone) und Nutzungsintensität (Ausnutzungs-/Überbauungsziffer) spielt auch der Standort der Gemeinde (städtisch, ländlich) sowie die Möglichkeit eines Ausnutzungsstransfers zum Restgrundstück eine bedeutende Rolle.

Bei Landwirtschaftsland liegt der Verkehrswert im Kanton Luzern in der Regel zwischen 3 bis 9 Franken pro Quadratmeter, in durchschnittlichen Bauzonen häufig zwischen 200 bis 400 Franken, an besonders werthaltigen Lagen teilweise bis ca. 1'000 Franken pro Quadratmeter.