

Dienstleistungen der Geschäftsstelle:  
Landerwerb  
Meliorationen  
Ortsplanungen  
Architekturbüro

Briefadresse:  
Postfach 6548, 8050 Zürich  
Mobile 079 432 43 52

An  
Frau Bundespräsidentin  
Doris Leuthard  
Vorsteherin des UVEK  
Eidgenössisches Departement  
für Umwelt, Verkehr, Energie und  
Kommunikation  
Kochergasse 6  
CH-3003 Bern

Geht als PDF und Word bis 31.10.17 auch an:  
[rechtsdienst@gs-uvek.admin.ch](mailto:rechtsdienst@gs-uvek.admin.ch)

Zürich, 24. Oktober 2017

## **Teilrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG); Stellungnahme im Rahmen des laufenden Vernehmlassungsverfahrens**

Sehr geehrte Frau Bundespräsidentin,  
sehr geehrte Damen und Herren

Die SVIL unterstützt die Revision des Enteignungsgesetzes.

### **Vorbemerkung zur Verfahrensbeschleunigung und restriktiver Entschädigung**

Obwohl die SVIL zur Vernehmlassung nicht angeschrieben wurde, nehmen wir die Gelegenheit wahr dennoch unsere Stellungnahme abzugeben. Aufgrund unserer langjährigen Landerwerbstätigkeit im ländlichen Raum haben wir einige tausend Baurechtsverträge in der Landwirtschaftszone abgeschlossen. Auch wenn es selten zu Enteignungen gekommen ist, haben wir im Auftrag der Baurechtsnehmer die Verhandlungen mit den Grundeigentümern und Pächtern geführt und mit Verträgen und Vereinbarungen abgeschlossen. Unsere Aufgabe vorwiegend in der Landwirtschaftszone war es vor allem, den Interessenausgleich treuhänderisch zu fördern zwischen den Anliegen des Infrastrukturbauens und den Interessen der Grundeigentümer/Pächter.

Die von den Werkeigentümern vorgebrachte Kritik der zu langwierigen Verfahren ist oft die Folge von in anderen Projekten vorausgegangenen Defiziten im Bereich der Kommunikation und der Planungs- und Bauabläufe im Feld, was dann bei nachfolgenden Vorhaben anderer Investoren zu einer erhöhten Abwehrhaltung seitens der Grundeigentümer führt. Zu Konflikten und Fehleinschätzungen führt es, wenn die Investoren aus der Differenz der tiefen Wertschöpfung der Landwirtschaft und der hohen Budgetrahmen der Infrastrukturwerke im Umgang mit den Betroffenen falsche Schlüsse im Umgang mit den Grundeigentümern ziehen.

Der Versuch mit dem Koordinationsgesetz die Verfahren zu beschleunigen löst das Problem nur bedingt. Sorgfältige und fachkundige Begleitung im Bereich Land und Rechte wäre viel effizienter und sogar kostengünstiger.

Eine offensichtliche Schwäche der vorliegenden Revision ist es, nur die formelle Verfahrensbeschleunigung aus rechtlicher Sicht zu verfolgen. Die zeitliche und verfahrensmässige Trennung von Enteignung und Entschädigung läuft darauf hinaus, dass man die Grundeigentümer härter anfassen will und die Kultur der gütlichen Einigung opfert. Vor dem Hintergrund der Tendenz zur Privatisierung der Infrastrukturen könnten sich daraus künftig unerfreuliche Konflikte ergeben.

## **Veränderte wirtschaftliche Gegebenheiten**

Die Revision des Enteignungsgesetzes ergibt sich aus den folgenden veränderten Gegebenheiten:

Erstens beabsichtigte der Bundesrat in seiner Legislaturplanung der neunziger Jahre die Versorgung durch Infrastrukturen, auch Grundversorgung genannt, die bisher durch Regiebetriebe durchwegs öffentlicher Hand geleistet wurde, in die sogenannte „Marktöffnung“ zu führen. Danach sollten die bisherigen Versorgungsleistungen durch Wettbewerb effizienter und preisgünstiger und für den Investor gewinnbringend angeboten werden.

Dazu ist zu bemerken, dass auch die Produktion von Automobilen eine Versorgungsleistung ist. Aber niemandem fiel deswegen ein, Privatunternehmen zur Umsetzung ihrer Geschäftsziele mit dem Recht auf Enteignung auszustatten. Es stellt sich deshalb die Frage, woran orientiert sich das Recht auf Enteignung und wie wird es abgegrenzt? Ist nicht die gesamte Marktwirtschaft auf die Versorgung ausgerichtet? Kann ein wirtschaftlich starker Player das Grundstück eines Dritten beanspruchen mit dem Argument, er sei in der Lage mit seinem Projektvorhaben, das Grundstück einer volkswirtschaftlich und einzelunternehmerisch einträglicheren Nutzung zuzuführen? Zu dieser Frage, wem kommt das Enteignungsrecht zu, welche durch die Politikänderung des Bundesrates angestossen wurde, gibt es im eigens deswegen revidierten Enteignungsgesetz keine Antworten. Schon in der Botschaft zu einem Postorganisationsgesetz und einem Telekommunikationsunternehmungsgesetz vom 10. Juni 1996 heisst es: „In den Gesetzesentwürfen wird ausserdem mit offenen Formulierungen ein Rahmen abgesteckt, aber keine Lösung «zementiert». Damit sollen Veränderungen in Zukunft ohne Gesetzesänderungen möglich sein.“

Tatsächlich sind die Voraussetzungen der Enteignung nicht zementiert worden. Dass die Behörde den Umstand, dass ein Bauprojekt der öffentlichen Bewilligung bedarf, gleichzeitig dazu nutzen kann, dem privaten Gesuchsteller mit der Baubewilligung auch ein Enteignungsrecht zu erteilen, weist in diese Richtung, dass die Eigentumsrechte bzw. die Rechte der Enteignung eines privaten Grundeigentümers oder Baurechtsnehmers zu Lasten eines anderen privaten Grundeigentümers bewusst nicht „zementiert“ sind, ohne dass erkennbar ist, wohin diese Reise geht. Die darin vorliegende Problematik der Verfassungsmässigkeit lässt sich nur noch so verstehen, dass man offenbar der nirgends klar zementierten Meinung ist, die private Unternehmertätigkeit liege schon deshalb im öffentlichen Interesse, weil das Baugesuch durch eine Baubewilligung der öffentlichen Hand abgesegnet sei.

Zweitens hat folglich das Koordinationsgesetz aus dem Jahre 2000 die Stellung der durch Landinanspruchnahme durch Baurecht oder Landerwerb betroffenen Grundeigentümer und Pächter verändert und einseitig den Interessen der Bauvorhaben untergeordnet. Drittens hat die Weiterentwicklung der Schweiz zum Stadtstaat den Druck auf das Kulturland sehr deutlich erhöht und damit die räumlichen Voraussetzungen verändert, welche bisher für die Ersatzbeschaffung für verlorenes Landwirtschaftsland vorhanden waren. Es stellt sich dabei die Frage, ob in einer Zeit der Privatisierung der Infrastrukturen die Enteignung von ebenso privatem Grundeigentum weiterhin den gleichen Stellenwert beanspruchen kann wie ehemals das im Konzessionsverfahren erteilte Enteignungsrecht an bislang öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Die Verschiebung der Erteilung des Enteignungsrechts hinunter auf die Ebene der Plangenehmigung vermischt die Frage der technischen Ausarbeitung und Zweckmässigkeit eines Projektes mit der Frage der Erteilung des Enteignungsrechtes. Denn im Falle des neu geförderten kombinierten Verfahrens entfällt die Möglichkeit, die Konzessionserteilung als separaten Akt an klare Bedingungen im Umganges mit den Betroffenen zu knüpfen, um die Interessen der wirtschaftlich klar unterlegenen betroffenen Grundeigentümer zu wahren. Die Möglichkeit der öffentlichen Hand, dem Werkeigentümer Anreize zu einem gütlichen Interessenausgleich zu Gunsten der Projektbetroffenen zu geben, ist heute durch die Gesetzesänderung einseitig zu Gunsten einer effizienteren Projektplanung und –realisierung beschnitten worden.

Damit erhöht sich der Enteignungsdruck auf das Kulturland und die betroffenen Landeigentümer, was auch einen Einfluss auf die Entschädigungsfrage hat. Die Höhe der Entschädigungen wird immer mehr als ungenügend beurteilt. Damit ist die zweite grosse Veränderung im Bereich Land und Rechte angesprochen.

Einerseits haben wir eine generelle Immobilienteuering, die das Kostenumfeld der Landwirtschaft und damit die Ersatzbeschaffungen weiter erschwert. Andererseits werden unter dem Druck des Agrarfreihandels die Subventionen gekürzt. Das bodenrechtliche Ertragswertprinzip, welches die Tiefhaltung der Produktionskosten durch tiefe Landpreise sichern soll, kann nicht weiter einseitig nichtlandwirtschaftlichen Investoren, die Landwirtschaft benötigen, zugute kommen, wenn dabei die schadlose Ersatzbeschaffung der bäuerlichen Einkommensbildung nicht mehr erreicht wird.

Denn die verteuerte Ersatzbeschaffung verlangt höhere Entschädigungen. Andererseits sollte das Ertragswertprinzip wegen der innerlandwirtschaftlichen Betriebsübernahme nicht geschwächt werden. In diesem Zusammenhang ist das Gutachten von Wüest & Partner mangels vorhandener Kenntnisse über diese wirtschaftlichen Zusammenhänge nicht hilfreich. Die erwähnten Auswirkungen des gespaltenen Bodenmarktes auf die Landwirtschaft und ihr wirtschaftliches Umfeld werden nicht in die Überlegungen einbezogen. Die SVIL bedauert, dass sie trotz langjähriger Erfahrung im Bodenrecht keine Gelegenheit erhielt, diese Fragen in einem Gutachten darzulegen. Auf Grund unserer langjährigen praktischen Treuhändertätigkeit unterstützt die SVIL die Motion Ritter, welche auf die veränderte Sachlage reagiert hat.

Seit Einführung des Koordinationsgesetzes wird das Enteignungsrecht mit der Plangenehmigung koordiniert.

Im Bericht wird darauf verwiesen, dass das Gesetz aus einer Zeit stamme, wo noch kein umfassendes Plangenehmigungsverfahren in seiner heutigen Ausgestaltung existierte. Das ist richtig. Aber damals vor Einführung des Koordinationsgesetzes und des nun eingeführten kombinierten Verfahrens ging ein spezielles Konzessionserteilungsverfahren voraus, das nun aufgrund des Koordinationsgesetzes wegfällt. Also wird heute die Prüfung, ob ein Enteignungsrecht erteilt werden kann, mit der detaillierten Planung zuhanden der Genehmigung

gewissermassen präjudiziert. Die Erteilung des Enteignungsrechtes wird einerseits zeitlich aufgeschoben, steht aber andererseits unter dem Sachzwang des konkreten Projektes und des Zeitdruckes. Zudem stellen sich viele Fragen bei der Übertragung des Enteignungsrechtes an private Investoren.

Würde bisher das Enteignungsrecht mit der Konzessionserteilung erteilt, so konnte die Behörde frühzeitig Bedingungen zuhanden des Projektes formulieren, die mitunter bewirkt haben, das Projekt und das Vorgehen entsprechend anzupassen.

## **Weitere Revisionspunkte**

Die Ausdehnung der Frist für vorübergehende Enteignungen von 5 auf 10 Jahre ist sinnvoll, da die Bauvorhaben bis zu Wiederinstandstellung meist die Frist von 5 Jahren kaum einhalten können.

## **Verworfenne Revisionsanliegen**

Wir bedauern, dass der Entwurf die Vorschläge der Motion Ritter ablehnt. Es wird dabei ausgeführt, die Motion wolle den zu entschädigenden Landpreis ausserhalb des Baugebiets „marktwirtschaftlich bestimmen“. Das ist aber nicht das Anliegen der Motion. Vorgeschlagen wurde eine einmalige Beteiligung am Ertrag des Werkes, weil eben gerade die Spaltung des Bodenmarktes eine Abgeltung über den Verkehrswert bzw. die Bodenrente nicht zulässt. Der Bodenpreis ausserhalb der Bauzone ist als Anpassung an den landwirtschaftlichen Ertragswert administriert, um die Landwirtschaft vor der Immobilienpreisentwicklung zu schützen. Im Falle der Enteignung entstehen Ersatzkosten, die durch das immobilienbedingt hohe Kostenniveau der Schweiz bestimmt sind. Die Landentschädigung zu einem wegen dem landwirtschaftlichen Ertragswert bzw. dem BGGB staatlich begrenzten Preis steht im Gegensatz zu den wertschöpfungsmässig völlig anderen Produktions- und Wettbewerbsbedingungen des Bauvorhabens des Enteigners. Es ist stossend, wenn der Enteigner von dem staatlich administrierten landwirtschaftlichen Bodenpreis Nutzen zieht und andererseits dem Enteigneten die Mittel für die Ersatzbeschaffung im erwähnt hohen Kostenumfeld fehlen.

Bei einer Enteignung handelt es sich nicht um eine Transaktion am freien Markt. Die Höhe der Entschädigung ist auch nicht Ergebnis von Angebot und Nachfrage im Sinne des „freihändigen Verkaufs“, weil es keinen Markt gibt. Die Höhe der Entschädigung richtet sich deshalb nach den Grundsätzen der Ersatzbeschaffung, was durch die Schätzungskommissionen erfolgt.

Der Einwand von Wüest & Partner, die Bemessung der Entschädigung nach Massgabe der volkswirtschaftlichen Wertbildung der technischen Anlage sei nicht möglich, da nur ein Teil des volkswirtschaftlichen Nutzens auf den Enteigner falle oder ein Nutzen sich gar nicht berechnen lasse, tut so, als sei die Grundrente eine frei schwebende und nicht eine aus dem wirtschaftlichen Ertrag der Wirtschaft gespiesene Grösse. Es geht beim Landerwerb nicht um eine direkte Gewinnbeteiligung am Werk des Enteigners, das sich sogar defizitär entwickeln kann, sondern es geht um eine Entschädigung in der Höhe eines der Immobilienpreisentwicklung und somit dem allgemeinen Ertrags- und Kostenniveau angepassten Preises, der dadurch die Ersatzbeschaffung ermöglicht. Die Ersatzbeschaffung ist die Richtgrösse für die Entschädigung. Was ist Ersatz und was geht darüber hinaus, ergibt sich aus den jeweils konkreten wirtschaftlichen Verhältnissen der Betroffenen. Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Situation ist ein Durchschnittspreis, der sich erst noch aus dem bäuerlichen Bodenrecht ableitet, nicht ausreichend.

Auch die Argumentation von Wüest & Partner zum Vorschlag der Lageklassenmethode überzeugt nicht. Die amtierenden erfahrenen Schätzungskommissionen sind mit solchen Verfahren auch im Kulturlandbereich durchaus vertraut, sodass sich hier von erfahrenen Schätzern

praxistaugliche Lösungen finden lassen. Auch hier fragen wir, warum keine ergänzenden Gutachten von im Landerwerb erfahrenen Fachleuten eingeholt wurden.

Es ist völlig unbestritten, dass die Entschädigung gemäss Bundesverfassung nur der „Schadloshaltung“ und nicht der „Gewinnerzielung“ dienen darf. Der im Bericht erwähnte „Unfreiwilligkeitszuschlag“ ist gar kein Thema. Solche Begriffe sind völlig ungenügend und gehen an den ökonomischen Gegebenheiten vorbei. Schadloshaltung bedeutet, dass der Enteignete die Mittel bekommt, seine durch den fremden Eingriff tangierten Strukturen so anzupassen, dass er langfristig nicht schlechter gestellt wird. Dies bedingt, dass die Immobilienenteuerung und die in den letzten Jahrzehnten an vielen Orten erfolgte räumliche Verdichtung oder die in Bezug auf die zukünftige Entwicklung sich ergebenden Verzichtskosten berücksichtigt werden. Das heisst, auch hier beim weiter voranschreitenden Landverbrauch durch weitere Siedlungsinfrastrukturen in der Landwirtschaftszone, die der Siedlungsentwicklung dienen und dabei zusätzliche Wertschöpfung im Siedlungsgebiet schaffen, geht es um eine Art Mehrwertausgleich der Nutzniesser an jene, welche die Ressourcen dazu abtreten.

Es geht einfach darum, diesen veränderten Verhältnissen genauso gerecht zu werden, wie das im Raumplanungsgesetz bei der räumlichen Verdichtung und dem daraus folgenden Planungsmehrwert oder auch einfach bezüglich dem Koordinationsgesetz auf heute veränderte Verhältnisse geltend gemacht wird.

Die Motion erwähnt deshalb völlig zu Recht, dass eine solchermassen den veränderten Gegebenheiten angepasste Entschädigungspraxis den Widerstand gegen die Bauvorhaben wesentlich senken würde.

Dem hält der Bericht entgegen, dass mit der Plangenehmigung der Enteignungsentscheid gefallen sei und somit mit dem Mittel der vorzeitigen Besitzeseinweisung mit dem Bau begonnen werden könne, auch wenn noch keine Einigung über die Entschädigung gefunden sei. Die von der Motion vorgeschlagenen Massnahmen seien also nur beschränkt geeignet, die Verfahren zu beschleunigen.

Diese Aussage deckt deutlich auf, dass das Koordinationsgesetz nur dem beschleunigten Verfahren dient, jedoch die Interessen der Grundeigentümer an einer Schadloshaltung völlig übergeht.

Die Konzessionserteilung vor Einführung des Koordinationsgesetzes hatte nämlich bewirkt, dass die Projektplanung von Anfang an die Frage der Entschädigungshöhe und die Möglichkeit der Einsprache gegen die Enteignung im Zusammenhang gesehen hat. Konflikten mit einer zukünftigen räumlichen Entwicklung wie Bauerwartungsland etc. sind die Enteigner ausgewichen oder es war ihnen klar, dass in solchen Fällen eine gewisse Kulanz gerechtfertigt ist. Aufgrund des Koordinationsgesetzes entfällt diese Art gütlicher Einigungen und das Projekt scheut die Enteignung nicht. Das nun von Projekt und der Konzessionserteilung vollständig getrennte Verfahren zur Bestimmung der Entschädigung bewirkt nun eine klare Schlechterstellung der Enteigneten im Vergleich zur Praxis vor Einführung des Koordinationsgesetzes.

Diesen Zusammenhang bestreitet der Bericht. Die Bedenken der Motion, dass die wegen der staatlichen Bodenpreisadministration tiefen Kulturlandpreise bei Bauprojekten einen Anreiz böten, billiges Kulturland häufiger für Bauvorhaben zu beanspruchen, tut der Bericht mit der Feststellung ab, Kulturland werde eher verbraucht, wenn hohe Entschädigungen realisierbar wären. Besser kann der Autor nicht zum Ausdruck bringen, dass ihm die Kenntnisse über Planung und Bau von Infrastrukturen in der Landwirtschaftszone völlig fehlen.

Die ganze Immobilienfrage muss vollständig neu bearbeitet werden. Zur Motion Ritter sind Gutachten von erfahrenen Personen aus den Schätzungskommissionen bzw. ausgewiesenen Fachleuten im Bereich Land und Rechte einzuholen.

### **Zu den einzelnen Artikeln**

#### Art. 2 Ausübung / Grundsatz

Der geltende Art. 2 muss angepasst werden. Die Übertragung des Enteignungsrechtes an private Investoren ohne eine öffentlich-rechtliche Mehrheitsbeteiligung ist auszuschliessen.

#### E-Art. 6 Zeitliche Beschränkung

Wir begrünnen die Erhöhung der Frist bei zeitlich beschränkter Enteignung von 5 auf 10 Jahre. Das „Heimschlagsrecht“ nach Abs. 2 ist sehr zu begrünnen.

#### Art. 8 Erhaltung von Kulturland

Der geltende Art. 8 ist zu ändern.

„Gehen durch die Ausführung des Werkes grössere Flächen Kulturlandes verloren, so kann / muss die Gewährung des Enteignungsrechtes an die Bedingung geknüpft werden, dass der Enteigner vollen oder teilweisen Ersatz durch Umwandlung von Ödland oder minderwertigem Land in Kulturland beschaffe. Zu diesem Zweck kann das Enteignungsrecht erteilt werden.“

Die „Muss“-Formulierung ist nicht zu hart, weil der „teilweise Ersatz“ möglich bleibt.

#### E-Art. 19bis Massgebender Zeitpunkt

Der Zeitpunkt für die Bemessung der Entschädigung bei Vorliegen des Enteignungstitels ist sachlich sinnvoll.

#### E-Art. 15 (Frist zur Publikation)

Zwar wird die einstige Frist von 5 Tagen auf 10 Tage verlängert, trotzdem ist diese immer noch zu kurz. Die SVIL verlangt eine Frist von 30 Tagen für die Publikation bzw. die Auflage.

Sind weitergehende Handlungen (Abs. 2) nötig, ist eine Frist von 60 Tagen für die schriftliche Anzeige an die Grundeigentümer zu gewähren.

Die Fristen dürfen durch andere Gesetze nicht verkürzt werden, so dass damit auch eine Harmonisierung und Vereinfachung der Verfahren erreicht wird. Diese Forderung gilt auch für die gesetzlichen Anpassungen in anderen Gesetzen im Anhang Ziff. II (z.B. Eisenbahn- oder Rohrleitungsgesetz).

Mit zu kurzen Fristen übt der Staat einen zu grossen Druck auf die Grundeigentümer aus. Dies ist insbesondere bei Eigentumseingriffen des Staates zu verhindern.

## Art. 16 (Entschädigung)

Leistungen der Öffentlichkeit sind nach dem Äquivalenzprinzip den privaten Nutzern zu belasten. Daraus kann umgekehrt abgeleitet werden, dass auch die Entschädigungen für Enteignungen, die im öffentlichen Interesse erfolgen, nach dem Äquivalenzprinzip — also am durch die Enteignung ermöglichten wirtschaftlichen Nutzen des Enteigners — zu bemessen und auszurichten sind.

Neben der vollen Entschädigung im bestehenden Gesetz ist für Boden ausserhalb der Bauzone eine Entschädigung vorzusehen, die sich am künftigen Nutzen oder den mittleren Erstellungskosten des Werkes orientiert. Der Wert des Bodens, wie er unter selbstbewirtschaftenden Landwirten gehandelt wird, ist für die Erstellung öffentlicher Werke irrelevant. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil der gehandelte Preis gesetzlich limitiert ist (Art. 66 BGG). Im Gutachten von Wüest & Partner vom 15. Juni 2016 wird aufgezeigt, dass mit Einführung des BGG die Preise für Landwirtschaftsland auf rund 50% (Kanton Luzern) des Wertes vor 1993 sanken. In der Westschweiz dürfte die Reduktion noch deutlicher gewesen sein. Die starke Wertminderung ist einerseits ein starkes Indiz für den regulierten Bodenmarkt, weshalb die nach Art. 66 BGG bewilligten Werte nicht als Vergleich bei der Enteignung herangezogen werden dürfen. Der Umkehrschluss lässt vermuten, dass der Bodenwert auf einem freien Markt mehr als das Doppelte betragen dürfte. In seiner Motion Nr. 13.3196 fordert Nationalrat, Markus Ritter, deshalb korrekt und konsequent die Anwendung eines marktüblichen Preises, der sich am künftigen Nutzen der Werke orientiert. Dieses Prinzip gilt auch innerhalb der Bauzone. Lässt die entsprechende Zone einen höheren Nutzen zu, so bestimmt sich der Verkehrswert nicht an der bisherigen extensiven Nutzung (z.B. Einfamilienhaus), sondern am künftigen Potential (z.B. Mehrfamilienhaus).

Die SVIL fordert somit eindringlich, nebst einer sehr zurückhaltenden Enteignung auch eine deutlich höhere Entschädigung für enteignetes Kulturland. Das Verbot der Gewinnerzielung darf in diesem Zusammenhang nicht nur auf den Grundeigentümer bezogen werden, sondern muss auch für den Enteigner gelten, der mit zu tiefen Landpreisen einen überhöhten Nutzen erzielt.

## Art. 19 (Bestandteile der Entschädigung)

Der bestehende Art. 19 ist zu ergänzen: Wenn im Falle einer Entschädigung der Landwirt kein Ersatzland innerhalb einer ortsüblichen Fahrdistanz kaufen kann, muss neben dem Bodenwert der entgangene Deckungsbeitrag entschädigt werden.

## E-Art. 26 Neue Eigentumsverhältnisse

Der vorgeschlagene zweite Satz von Absatz 1 ist, da unverhältnismässig, ebenfalls zu streichen.

## E-Art. 27 Enteignungsverfahren

Die Regelung des enteignungsrechtlichen Planauflageverfahrens liegt im Interesse des Enteigners, Projekte speditiver und besser gegen den Widerstand der betroffenen Grundeigentümer durchzusetzen.

Wie oben dargelegt, erhöht sich dadurch der Druck auf das Kulturland.

Im Gegenzug braucht es die vorgeschlagenen höheren Anforderungen an die Ersatzbeschaffung.

#### E-Art. 32

Die Mitteilung an Mieter und Pächter wie auch die Anpassung der Einsprachefristen ist zu begrüssen.

#### E-Art. 34 Plangenehmigung

Die Plangenehmigungsbehörde entscheidet über Umfang und Inhalt der Enteignung. Das Enteignungsrecht ist gewissermassen ein Planungsmittel des Projektes.

Die Konzessionserteilung als politische Grundsatzfrage wird zu stark mit dem konkreten Projekt vermischt. Werden Infrastrukturprojekte privatisiert, gibt es keine Möglichkeit aus Gründen des öffentlichen Interesses ein Enteignungsrecht nicht zu erteilen.

Siehe unsre Bemerkungen zur Verfahrenskoordination.

#### E-Art. 40 Selbständiges Enteignungsverfahren, Verfahren

Die gebotene Möglichkeit, selbständig gegen die Enteignung als solcher Einsprache zu führen, ist zu begrüssen. Diese hier gebotene Möglichkeit fehlt beim kombinierten Verfahren.

#### E-Art. 45 Einleitung des Verfahrens

Es wird festgestellt, dass Verfahrensverhandlungen über die Höhe der Entschädigung während der Planungsphase getroffen werden. Bei grossen Projekten sei diese Möglichkeit jedoch beschränkt. Das stimmt, es sind aber lange nicht alle Grundeigentümer gleich betroffen, weshalb Verhandlungen über die Entschädigung längst nicht bei allen Betroffenen vor Abschluss der Planung erfolgen müssen.

Die Möglichkeit ausserhalb des kombinierten Verfahrens gegen die Enteignung zu klagen, geschah oft in der Absicht, eine Trasseänderung zu erreichen, um Härtefälle zu vermeiden, wo der Betroffene die Entschädigung als deutlich unzureichend betrachtet.

Frühzeitige Verhandlungen decken solche Situationen auf und können mit Projektänderungen aufgefangen werden.  
Beim kombinierten Verfahren entfällt diese Möglichkeit.

#### E-Art. 114 (Kosten)

Das Verfahren muss für den Enteigneten weiterhin kostenlos sein.

E-Art. 115 Abs. 1 (Parteientschädigung)

Dem Enteigneten sind die vollen Kosten durch den Enteigner zu bezahlen. Das Wort "angemessen" führt dazu, dass nur ein Teil der Kosten erstattet werden muss. Der Grundsatz der vollen Entschädigung im Enteignungsfall wird damit verletzt.

## **Ergänzungen**

Im Enteignungsgesetz sollte für Streitigkeiten über die Einhaltung von Vereinbarungen, die im Rahmen des Rechtserwerbes abgeschlossen wurden, ein einfaches Schiedsverfahren eingefügt werden. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig. Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Enteigners. Das Schiedsgericht besteht aus drei erfahrenen Fachleuten, die durch den Schweizer Bauerverband für eine bestimmte Anzahl Jahre ernannt werden. Die Erfahrung zeigt, dass im Laufe der Jahre die Einhaltung von Vereinbarungen immer wieder zu Konflikten führt, weil bei den Werkeigentümern/Enteignern das während der Bauphase im Bereich Land und Rechte aufgebaute Fachwissen im Laufe der Jahre wegen personellen Wechsels oder Verkauf an neue Investoren verloren geht. Auf Seiten der betroffenen Grundeigentümer/Pächter fehlen die Ressourcen, sich gegen eine Unternehmung durchzusetzen, wo die Ansprechpersonen nicht mehr vorhanden sind und folglich eine Dunkelziffer abgebrochener Kontaktversuche besteht. Dies erschwert wiederum zukünftige Projekte. Deshalb soll direkt ein Schiedsgremium mit der entsprechenden praktischen Erfahrung von den tangierten Grundeigentümern angerufen werden können, damit nicht ungelöste Konflikte liegen bleiben und zukünftige Projekte erschweren.

Für Erläuterungen unserer Anregungen oder weitere Informationen aus der Praxis stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir hoffen, Ihnen mit unserer Stellungnahme gedient zu haben.

Freundliche Grüsse

Schweizerische Vereinigung  
Industrie und Landwirtschaft  
SVIL

Hans Bieri, Geschäftsführer