



REGIERUNGSRAT

26. Juni 2024

BOTSCHAFT AN DEN GROSSEN RAT

24.202 (23.229)

**Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG);
Teiländerung**

Bericht und Entwurf zur 2. Beratung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zur Schaffung einer baugesetzlichen Grundlage, dass Kulturland im Enteignungsfall höher entschädigt wird als bisher, zur Beschlussfassung und erstatten Ihnen dazu folgenden Bericht.

Zusammenfassung

Das Kulturland soll im Enteignungsfall höher entschädigt werden als wie bisher. Der Bund hat im Enteignungsrecht bereits entsprechende Bestimmungen aufgenommen. Der vorliegende Entwurf schafft nun auch im Kanton Aargau die Gesetzesgrundlage dafür, dass Landwirtschaftsland besser entschädigt wird. Neu soll die Entschädigung das Dreifache betragen gegenüber der bisherigen Praxis.

Der Grosse Rat stimmte der Vorlage in erster Beratung am 5. März 2024 zu. Er beschloss eine Erhöhung der Entschädigung für Kulturland auf das Dreifache des ermittelten Höchstpreises gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Der Regierungsrat hatte das Zweifache beantragt.

Der Grosse Rat überwies einen Prüfungsauftrag an den Regierungsrat betreffend eine mögliche Übervorteilung von Landwirten gegenüber anderen natürlichen und juristischen Personen im Hinblick auf die Revision von § 143 Abs. 1 lit. a BauG. Nach Auffassung des Regierungsrats steht diese Differenzierung grundsätzlich im Einklang mit dem Zweck des BGBB (Schutz und Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes).

1. Ergebnis der 1. Beratung

Der Grosse Rat behandelte die Vorlage am 5. März 2024. Die Kommission Umwelt, Bau, Verkehr, Energie und Raumordnung (UBV) beantragte, die Entschädigung für Kulturland auf das Dreifache des ermittelten Höchstpreises gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991¹ festzulegen. Der Regierungsrat hatte das Zweifache beantragt. In der Abstimmung obsiegte der Antrag UBV mit 88 zu 36 Stimmen (nachfolgend Kapitel 2). Der Grosse Rat überwies einen Prüfungsauftrag (Kapitel 3). Er stimmte in der Schlussabstimmung dem Entwurf der Änderung des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) – wie aus der Beratung hervorgegangen – mit 95 zu 32 Stimmen zu.

2. Erläuterung der neuen Bestimmung

In der ersten Beratung hat der Grosse Rat folgende Bestimmung beschlossen:

§ 143

Geltendes Recht	Fassung gemäss 1. Beratung
<p>§ 143 Bemessung bei Entzug oder Beschränkung des Eigentums</p> <p>¹ Es sind alle Nachteile zu entschädigen, die dem Enteigneten aus dem Entzug oder der Beschränkung seiner Rechte erwachsen, nämlich:</p>	

¹ SR 211.412.11

Geltendes Recht	Fassung gemäss 1. Beratung
a) der Verkehrswert;	a) der Verkehrswert; für Kulturland im Geltungsbe- reich des <u>Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991</u> ² das <u>3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB</u> ;

Absatz 1 lit. a: Die Qualität von Kulturland wird im Rahmen der Bewilligungen nach BGBB praxisgemäss in drei Kategorien aufgeteilt. Massgebend für die Preisbestimmung eines Grundstücks ist die Bonität (Bodenqualität, Hangneigung, Form, Erschliessung, Bewirtschaftungseinschränkungen).³ Die Preise für Landwirtschaftsland sind im Kanton Aargau regional unterschiedlich und liegen nach bisherigem Recht zwischen Fr. 3.– bis Fr. 13.–/m².

Mit der vorgeschlagenen Revision werden die Entschädigungen erhöht. Die Erhöhung erfolgt wie gemäss Bundesrecht mit dem fixen Faktor 3.

3. Prüfungsauftrag

3.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat überwies folgenden Prüfungsauftrag von Pascal Furer, Staufen:

"Auf die zweite Lesung ist zu prüfen, ob die neue Formulierung Landwirte gegenüber anderen natürlichen und juristischen Personen bevorteilt und wie dies allenfalls verhindert werden könnte."

3.2 Prüfung

Das Bundesrecht unterscheidet bereits heute im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) in Kulturland, welches dem BGBB unterstellt ist (und für welches eine Höchstpreisbindung gilt) und in Kulturland, welches nicht unter den Geltungsbereich des BGBB fällt (und somit an keinen Höchstpreis gebunden ist). Somit gilt die in Art. 66 Abs. 1 BGBB vorgesehene Höchstpreisbindung bereits heute nicht für sämtliches Kulturland, sondern nur für solches, welches dem BGBB unterstellt ist. Damit ist dem BGBB bereits seit jeher eine gewisse "Ungleichbehandlung" von Kulturland inhärent, denn für Kulturland, welches nicht unter den Geltungsbereich des BGBB fällt, existiert keine Höchstpreisbindung. Für diese Parzellen wird der Landwert respektive Verkehrswert grundsätzlich frei ermittelt. Daran ändert auch die Revision des kantonalen Baugesetzes respektive eine Verdreifachung des nach BGBB vorgesehenen Höchstpreises nichts.

Nach gängiger Praxis der Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb, des Departements Bau, Verkehr und Umwelt wird im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips für Parzellen, welche nicht dem BGBB unterstellt sind und für die der Verkehrswert grundsätzlich frei ermittelt werden könnte, ebenfalls der nach BGBB massgebliche Höchstpreis entschädigt. Analog diesem Vorgehen wird die Sektion Landerwerb dies auch bei einer Verdreifachung der Entschädigung für die dem BGBB unterstehenden Parzellen vorsehen.

² SR 211.412.11

³ Vgl. www.ag.ch >Verwaltung >Departement Finanzen und Ressourcen >Landwirtschaft >Boden- & Pachtrecht >Bodenrecht >Landkauf und -verkauf >Bestimmung Höchstpreis >[Bodenpreise Aargau 2021, Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau \(01.01.2021\)](#)

3.3 Haltung des Regierungsrats

Der Regierungsrat stellt daher abschliessend fest, dass mit der vorstehend beschriebenen Praxis Landwirte nicht gegenüber anderen natürlichen und juristischen Personen übervorteilt werden.

4. Auswirkungen

4.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Die Erhöhung der Enteignungskosten für Landwirtschaftsland verteuert die Bauprojekte der öffentlichen Hand. Genaue Angaben dazu sind jedoch kaum möglich, da der Kanton die Kosten für den Erwerb von Landwirtschaftsland nicht getrennt von den Erwerbskosten für Bauland erfasst und auch keine Daten von kommunalen Projekten verfügbar sind.

Dennoch wurde an dieser Stelle versucht, eine grobe Einschätzung der Kostensteigerung vorzunehmen und es kann dazu folgende Aussage gemacht werden: Aufgrund der vorgesehenen 3-fach Entschädigung des ermittelten Höchstpreises ist davon auszugehen, dass mit einer Kostensteigerung in Höhe von 0,13 % bis 3,51 % (je nach Anteil Landwirtschaftsland in einem Bauprojekt) zu rechnen ist.⁴

4.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Da sich die vorliegende Teilrevision auf die Enteignungsfälle beschränkt, sind keine Auswirkungen auf die Wirtschaft zu erwarten.

4.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft

Ein positives Kosten-Nutzen-Verhältnis besteht darin, dass durch die Leistung einer höheren Entschädigung an die von der Enteignung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine grössere Akzeptanz in der Bevölkerung für die durch den Kanton verfolgten Projekte (Strassen- und Gewässerbauprojekte) erreicht werden kann. Dies erleichtert und beschleunigt deren Abwicklung.

4.4 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Erhöhung des Preises für Landwirtschaftsland soll bewirken, dass mit Kulturland haushälterischer umgegangen wird. Doch bereits heute sind Enteignungen nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse an einem Vorhaben die dagegenstehenden Interessen klar überwiegt. Es ist daher nicht zu

⁴ Beispielsweise betrug im Projekt Riniken – Rüfenach AO, K 454, Radweg und Belagssanierung, die Landwirtschaftsfläche netto 3'695 m² und wurde als "gutes Ackerland" zu Fr. 10.–/m² entschädigt (vgl. Seite 9 Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau³), ausmachend total Fr. 36'950.–. Davon ausgehend, dass unter der neuen Gesetzgebung eine 3-fache Entschädigung vorgesehen wird, hätte dies bei einem Entschädigungsansatz von Fr. 30.–/m² zu einer Entschädigung von Fr. 110'850.– für Landwirtschaftsland geführt. Bei einem totalen Aufwand von Fr. 2'104'399.– führt dies zu einer Erhöhung der Kosten um 3,51 %.

Im Projekt Leuggern und Böttstein IO, Hauptstrasse K 285, Belagssanierung, betrug die Landwirtschaftsfläche netto 155 m², welche zu Fr. 8.–/m² für gutes Ackerland entschädigt wurde (vgl. Seite 9 Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau³), ausmachend Fr. 1'240.–. Umgemünzt auf den mit der neuen Gesetzgebung festgehaltenen Entschädigungsansatz läge man hier bei einer Entschädigung von Fr. 24.–/m² und damit bei einem Betrag von Fr. 3'720.–. Bei einem totalen Aufwand von Fr. 1'851'189.– führt dies zu einer Erhöhung der Kosten um gerundet 0,13 %.

Im Grossprojekt Umfahrung Mellingen NK 268 betrug die Landwirtschaftsfläche ca. 44'662 m², welche zu Fr. 10.–/m² für gutes Ackerland entschädigt wurde (vgl. Seite 9 Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau³), ausmachend Fr. 446'620.–. Umgemünzt auf den mit der neuen Gesetzgebung festgehaltenen Entschädigungsansatz läge man bei einem Ansatz von Fr. 30.–/m² und damit bei einer Entschädigung in Höhe von Fr. 1'339'860.–. Bei einer Endkostenprognose von rund 38 Millionen Franken führt dies zu einer Erhöhung der Kosten um rund 2,35 %.

erwarten, dass die neue Bestimmung zu einem noch sorgsameren Umgang mit Kulturland führen wird. Entsprechend sind auch keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

4.5 Auswirkungen auf die Gemeinden

Die neuen Bestimmungen führen zu einer Verteuerung auch der kommunalen Bauprojekte, für welche die Gemeinde Kulturland benötigt.

4.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen

Die in der vorliegenden Teilrevision vorgeschlagene Bestimmung lehnt sich an die vom Bund bereits im Bundesgesetz über die Enteignung (EntG) vom 20. Juni 1930⁵ vorgesehene Regelung an. Auch andere Kantone erwägen eine Revision ihrer jeweiligen Bestimmungen. Es sind deshalb keine Auswirkungen auf die Beziehung zum Bund und zu anderen Kantonen zu erwarten.

5. Wirkungsprüfung

Eine Wirkungsprüfung erscheint vorliegend als nicht notwendig, da sich grundsätzlich keine veränderten Aufgaben aus der Gesetzesrevision ergeben. Mit der vorliegenden Gesetzesrevision wird kein veränderter Auftrag an die durchführenden Organe geschaffen, sondern lediglich eine höhere Entschädigung begründet.

6. Weiteres Vorgehen

Kommissionsberatung	3. Quartal 2024
Grosser Rat 2. Lesung	3. Quartal 2024
Referendumsfrist	4. Quartal 2024
Inkrafttreten	1. Juli 2025

Zum Antrag

Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 63 Abs. 1 lit. a der Verfassung des Kantons Aargau, sofern ihm die absolute Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rats zustimmt.

Erreicht die Abstimmung nicht 71 befürwortende Stimmen oder wird das Behördenreferendum gemäss § 62 Abs. 1 lit. b der Verfassung des Kantons Aargau ergriffen, findet eine Volksabstimmung statt.

Antrag

Der vorliegende Entwurf einer Änderung des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) wird in 2. Beratung zum Beschluss erhoben.

Regierungsrat Aargau

Beilage

- Synopse Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
-

⁵ SR 711