



**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

23. November 2022

**ANHÖRUNGSBERICHT**

---

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

---

---

## 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 massvoll besser entschädigt wird. Je nach Einstufung der Landqualität soll im Enteignungsfall neu der Landpreis bis Fr. 22.–/m<sup>2</sup> betragen.

---

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Höhere Entschädigung für Kulturland

Das Bundesparlament hat Mitte 2020 im Bundesgesetz über die Enteignung<sup>1</sup> die Entschädigung für Kulturland auf das Dreifache des Höchstwerts der Entschädigung gemäss dem bäuerlichen Bodenrecht festgelegt mit der Begründung, dass landwirtschaftlich genutzter Boden im Sinne des haushälterischen Umgangs nicht zu günstig enteignet werden dürfe.<sup>2</sup> Der Kanton Zug hatte schon früher, 2009, per Kantonsratsbeschluss den Preis für den Erwerb von Kulturland für Infrastrukturprojekte des Kantons auf Fr. 80.–/m<sup>2</sup> (+/- 10 %) fixiert, dies in der Absicht, mit hohen Entschädigungszahlungen langwierige Enteignungsverfahren vermeiden und grosse Infrastrukturprojekte rascher realisieren zu können.<sup>3</sup> Das Zuger Verwaltungsgericht hat allerdings unlängst erklärt, dass eine solch hohe Entschädigung – rund das Achtfache des geltenden Verkehrswerts – kantonales Verfassungsrecht verletze und die Bestimmung (grundsätzlich) nicht anwendbar sei.<sup>4</sup>

Soweit bekannt, haben andere Kantone bislang keine gesetzlichen Bestimmungen aufgenommen, die erlaubten, für die Enteignung von Kulturland höhere Entschädigungen zu zahlen als gemäss BGG (Art. 66 BGG). Doch sind auch in einigen anderen Kantonen parlamentarische Vorstösse eingebracht worden, die Anpassungen ähnlich der neuen bundesrechtlichen Regelung verlangen, so im Kanton Bern und im Kanton Solothurn.<sup>5</sup>

Im Kanton Aargau haben Grossratsmitglieder im Herbst 2020 in einem Vorstoss den Regierungsrat eingeladen, aus Gründen der Rechtsgleichheit und ebenfalls aus Gründen des sorgsamsten Umgangs mit Kulturland eine Grundlage entsprechend der Bundesregelung auch im aargauischen Recht zu

---

<sup>1</sup> Art. 19 lit. abis des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG) vom 20. Juni 1930 (SR 711)

<sup>2</sup> Vgl. Art. 66 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGG) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11); siehe auch die Kritik dazu: von BEAT STALDER: Der Bundesgesetzgeber auf enteignungsrechtlichen Abwegen (Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 12/2019, S. 654 f.), worin dieser rügt: "Der verfassungsrechtliche Anspruch auf 'volle Entschädigung' verkommt zum Zufallsprodukt, was rechtsstaatlich nicht hinzunehmen ist."

<sup>3</sup> Kantonsratsbeschluss betreffend Landerwerb für kantonale Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone vom 24. September 2009 (711.9/ZG)

<sup>4</sup> Das Zuger Verwaltungsgericht hat ausgeführt (Urteil vom 12. Mai 2020 [V 2018 32], Erw. 5.1.1):

"Während beim freihändigen Erwerbsgeschäft die Vertragspartner im Einzelfall die Vertragsbedingungen, so u. a. den Preis, frei vereinbaren können, schreibt die Zuger KV [Kantonsverfassung] für den Fall der Enteignung klar vor, dass dafür (nur) die volle Entschädigung zu leisten ist. Die Bemessung der Entschädigung, die im PBG geregelt ist, stimmt mit der Verfassung überein. Dies ist im KRB [Kantonsratsbeschluss] Landerwerb für den Fall der Enteignung offensichtlich nicht der Fall, nachdem der festgesetzte Preis rund das Achtfache über dem im hier massgeblichen Zeitraum geltenden Verkehrswert liegt. Auch wenn das Bundesgericht entschied, dass auch im Enteignungsfall der Enteigner den Enteigneten über den blossen objektiven Nachteil hinaus entschädigen darf, dürfte bei einem Übermass wie hier die Verfassungskonformität grundsätzlich nicht mehr gegeben sein. Der Verstoss gegen übergeordnetes Recht führt im Grundsatz zur Ungültigkeit und damit Nichtanwendbarkeit der Regelung."

<sup>5</sup> Kanton Bern, Grosser Rat, Motion 2021.RRGR.375 vom 7. Dezember 2021 (angenommen am 13. Juni 2022; Link: Anpassung der kantonalen Entschädigungsansätze für landwirtschaftliches Kulturland bei Enteignungen); – Kanton Solothurn: Regierungsratsbeschluss vom 24. Januar 2022 (Auftrag A 0219/2021; Auftrag Fraktion FDP.Die Liberalen: Harmonisierung der Bestimmungen bei Enteignung)

schaffen.<sup>6</sup> Der Regierungsrat ist in seiner Stellungnahme zum Vorstoss zum Ergebnis gelangt, dass eine solche kantonale Normierung verfassungsrechtliche Bestimmungen verletze, nämlich das Gebot der Rechtsgleichheit (Besserstellung von Kulturland im Vergleich zu anderem Land) und die Garantie, bei Enteignungen "volle Entschädigung"<sup>7</sup> (und nicht mehr) zu leisten (Verbot der Gewinnerzielung).<sup>8</sup> Gleichwohl hat er beantragt, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen, da der Wunsch nach einheitlicher Behandlung von Landkäufen durch Bund und Kanton nachvollziehbar sei. Der Grosse Rat hat am 23. März 2021 die Motion als Postulat überwiesen.

## 1.2 Preisschranke gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

Die öffentliche Hand benötigt immer wieder landwirtschaftliches Kulturland, um ihre öffentlichen Aufgaben erfüllen zu können, wie zum Beispiel für den Bau von Strassen, den Hochwasserschutz und die Revitalisierung von Gewässern. Für den Erwerb von Landwirtschaftsland gelten die einschränkenden Vorschriften des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Der Anwendungsbereich des BGBB ist weit gefasst. Er erstreckt sich grundsätzlich auf alle landwirtschaftlichen Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.<sup>9</sup>

Zweck des BGBB ist der Schutz und die Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes.<sup>10</sup> Selbstbewirtschaftende und Pachtende sollen landwirtschaftliche Grundstücke zu tragbaren Preisen erwerben können. Entsprechend bekämpft das BGBB überhöhte Preise, indem es Veräusserungen von Kulturland einer Bewilligungspflicht unterstellt und die Bewilligung von der Einhaltung einer Preisschranke abhängig macht.<sup>11</sup>

Ausgenommen von der Bewilligungspflicht ist (unabhängig vom Verwendungszweck) der Erwerb im Rahmen einer Enteignung oder im Rahmen eines unter Enteignungsandrohung abgeschlossenen Vergleichs.<sup>12</sup> Für Land, das zum Zwecke von Realersatz erworben werden soll, kann hingegen das Enteignungsrecht nicht angerufen und es kann daher auch nicht bewilligungsfrei erworben werden. Denn das – äussert knappe – Kulturland soll den Selbstbewirtschaftenden<sup>13</sup> vorbehalten sein und nicht ohne Weiteres für Realersatz erhalten müssen. Einzig der Erwerb von Realersatz-Land, das die öffentliche Hand für Hochwasser- oder für Gewässer-Revitalisierungsprojekte erwirbt, ist von der BGBB-Bewilligungspflicht befreit. Dieses Privileg wurde 2009 nachträglich im Bundesgesetz veran-

---

<sup>6</sup> Motion Ralf Bucher und andere betreffend Vereinheitlichung der Entschädigung von Kulturland bei kantonalen und nationalen Infrastrukturbauten (GR.20.253); siehe auch Interpellation Andreas Villiger betreffend Entschädigung von landwirtschaftlichem Boden für Infrastrukturvorhaben, Beantwortung des Regierungsrats vom 10. März 2009 (GR.08.284)

<sup>7</sup> § 21 Abs. 4 der Kantonsverfassung und Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung

<sup>8</sup> Beantwortung der Motion 20.253 vom 9. Dezember 2020; §§ 10 und 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (SAR 110.000) sowie Art. 8 und 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101); zum Verbot, eine überhöhte Vergütung zu leisten, siehe BERNHARD WALDMANN / PETER HANNI, Raumplanungsgesetz, Handkommentar, Bern 2006, Art. 5 N 75

<sup>9</sup> Art. 2 Abs. 1 BGBB. Dem BGBB nicht unterstellt sind kleinere Grundstücke (landwirtschaftliche Nutzfläche kleiner 25 Aren), wenn sie nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 3 BGBB), ferner auch Flächen innerhalb von Schutzzonen (Art. 17 RPG), wenn diese die Landwirtschaftszone nicht bloss überlagert und somit eine landwirtschaftliche Nutzung ausschliesst (Art. 2 Abs. 1 lit. b BGBB).

<sup>10</sup> Art. 104 Abs. 3 lit. f der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999. Siehe dazu: FRANZ A. WOLF, Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten – Voraussetzungen im bäuerlichen Bodenrecht (BGBB), in Jusletter 11. Oktober 2010

<sup>11</sup> Art. 1 Abs. 1 lit. b; Art. 63 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 66 BGBB; zum Thema (übersetzter) Erwerbspreis siehe auch § 47 des Landwirtschaftsgesetzes des Kantons Aargau vom 13. Dezember 2011 (LwG AG; SAR 910.200)

<sup>12</sup> Art. 62 lit. e BGBB

<sup>13</sup> Zu diesem Begriff: Art. 9 BGBB

kert. Für diese beiden Zwecke (Hochwasserschutz und Revitalisierung) gilt eine umfassende Befreiung von der BGGB-Bewilligungspflicht, währenddem bei Strassenbauprojekten eine solche Befreiung nur für den Erwerb von direkt benötigtem Land besteht, nicht aber für die Beschaffung von Realersatzland.<sup>14</sup>

Die BGGB-Preisschranke ist demnach – mangels BGGB-Bewilligungspflicht – nicht anwendbar

- (1) für den Erwerb von direkt benötigtem Land im Rahmen einer Enteignung (einschliesslich Vergleiche, die an die Stelle einer zwangsweisen Durchsetzung treten),
- (2) für den Erwerb von direkt benötigtem Land, überdies aber auch für den Erwerb von Realersatzland im Rahmen von Hochwasserschutz- oder Gewässerrevitalisierungsprojekten.

Das BGGB listet zusätzlich den Fall auf, dass (trotz gegebener BGGB-Bewilligungspflicht) die BGGB-Preisschranke nicht gilt, wenn

- (3) das Gemeinwesen das direkt benötigte Land "zur Erfüllung einer nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen öffentlichen Aufgabe" erwirbt. Gemeint ist vorab Land für Infrastrukturanlagen, wie namentlich Strassen.<sup>15</sup>

Kantonalrechtliche Bestimmungen, die für diese Fälle höhere Entschädigungen vorschreiben, verletzen das BGGB nicht.

## 2. Handlungsbedarf und Umsetzung

In Umsetzung des politischen Vorstosses soll Kulturland im Falle der Enteignung höher entschädigt werden als wie bisher.<sup>16</sup> Im Baugesetz ist dafür eine entsprechende Regelung zu schaffen, die den Preisrahmen vorgibt. Wie bereits ausgeführt, steht das BGGB einem solchen Vorhaben nicht entgegen.

Zum Problem rechtsgleicher Behandlung hat damals die Zuger Regierung das Folgende ausgeführt:<sup>17</sup>

*"Der Kanton (Zug) zahlt beim Landerwerb innerhalb der Bauzonen Preise nach Verkehrswert, ausserhalb der Bauzonen, wo ein Verkehrswert im landläufigen Sinne wegen des regulierten Marktes nicht besteht, nimmt er das Preisband nach neuem Kantonsratsbeschluss zuhilfe. Der Kanton handelt in beiden Fällen rechtsgleich nach Massnahme der jeweiligen Gleichheit der Verhältnisse."*

Die Bemessung des Werts von Kulturland lässt sich aufgrund der Regulierung im BGGB nicht mit der Bemessung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Bauland vergleichen. Das BGGB beschränkt den Kreis möglicher Erwerberinnen und Erwerber und limitiert den zulässigen Höchstpreis.<sup>18</sup> Ein freier Markt besteht nicht. Es erscheint so mit der Rechtsgleichheit vereinbar, wenn der kantonale Gesetzgeber für Enteignungen von Kulturland einen (höheren) Entschädigungsrahmen festsetzt, um den Preisminderungseffekt, der sich aus den Prämissen des BGGB ergibt, zu kompensieren. Auch ein Widerspruch zu Art. 26 der Bundesverfassung (Eigentumsgarantie), der für Enteignungen die "volle Entschädigung" verlangt, entsteht nicht, wenn die Höherentschädigung innerhalb eines vertretbaren

---

<sup>14</sup> Art. 62 lit. h BGGB

<sup>15</sup> Art. 65 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 BGGB; siehe dazu BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, in: Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, Art. 65 N 5–10

<sup>16</sup> Verkehrswert und Anwendung der BGGB-Höchstwertgrenze; § 143 Abs. 1 lit. a BauG

<sup>17</sup> Kantonsratsbeschluss betreffend Landerwerb für kantonale Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone; Ergebnis der 1. Lesung im Regierungsrat vom 16. September 2008, S. 6

<sup>18</sup> Art. 63 Abs. 1 lit. a und b BGGB

Rahmens liegt und die gesetzliche Lösung nur diese Kompensation des Schadens (und nicht die Bereicherung der Enteigneten) bezweckt.<sup>19</sup> Das kantonale Recht darf ohnehin bei formeller Enteignung Entschädigungen vorsehen, die über die "volle Entschädigung" hinausgehen; der Ausgleich muss freilich willkürfrei und rechtsgleich erfolgen. Bei raumplanungsrechtlich bedingter materieller Enteignung<sup>20</sup> hingegen sind Vergütungen über die volle Schadloshaltung hinaus nicht zulässig.<sup>21</sup>

Die höheren Entschädigungen für Enteignungen werden in der Statistik Landwirtschaft Aargau (wegen fehlender Vergleichbarkeit) nicht berücksichtigt und steigern daher das allgemeine Preisniveau für Landwirtschaftsland nicht. Eine negative Wirkung auf den Zweckgedanken des BGGB, dass Selbstbewirtschaftende Landwirtschaftsland zu erschwinglichem Preis erwerben können, ist daher nicht zu befürchten.

Eine Angleichung an die Entschädigung des Bundes, der Werte im Bereich des dreifachen Höchstpreises vorsieht, soll aus folgendem Grund nicht erfolgen:

Das Bundesgesetz kann eine Verdreifachung des Landwerts vorschreiben, weil es keiner Verfassungsmässigkeitskontrolle untersteht.<sup>22</sup> Kantonsgesetze können jedoch auf ihre Verfassungsmässigkeit hin überprüft werden. Eine Verdreifachung des Landwerts kratzt am verfassungsmässigen Gebot der Rechtsgleichheit, weil im Falle einer materiellen Enteignung wie auch im Falle des freihändigen (privaten) Erwerbs tiefere Entschädigungen bezahlt werden. Sieht das kantonale Recht bei formeller Enteignung hohe Entschädigungen vor, kann dies bis zu einem gewissen Ausmass erklärt und gerechtfertigt werden, da bei materieller Enteignung zwar das Eigentumsrecht geschmälert wird und je nach Eingriff seinen Wert teilweise oder ganz verliert, formell aber kein Eigentumsübergang erfolgt. Eine Entschädigung über den vielfachen Betrag liesse sich jedoch kaum mehr rechtfertigen und kann überdies als Verstoss gegen den kantonalen verfassungsmässigen Grundsatz der "vollen Entschädigung" angesehen werden, wie dies das Verwaltungsgericht des Kantons Zugs unlängst befunden hat.

Die vorliegende Vorlage sieht daher nur – aber immerhin – eine massvolle Erhöhung der Entschädigung vor, die voraussichtlich mit den Verfassungen von Bund und Kanton konform ist.

---

<sup>19</sup> Vgl. dazu auch Alexander Rey und David Hofstetter, Kurzgutachten betreff Motion 13.3196: Totalrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung. Marktkonforme Entschädigung der Enteigneten / Prüfung der Verfassungsmässigkeit der vorgeschlagenen Entschädigung vom 12. Februar 2019

<sup>20</sup> und in formellen Enteignungsverfahren nach Bundesrecht

<sup>21</sup> Klaus A. Vallender / Peter Hettich in: Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar. 3. Aufl. 2014, Art. 26 N 74 f. (mit Verweis auf BGE 127 I 185 E. 4, S. 191 f.; Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 5 N 75 f.

<sup>22</sup> Art. 191 der Bundesverfassung

### 3. Umsetzung – Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

#### 3.1 § 143

Geltendes Recht	Entwurf
<p><b>§ 143 Bemessung bei Entzug oder Beschränkung des Eigentums</b></p> <p><sup>1</sup> Es sind alle Nachteile zu entschädigen, die dem Enteigneten aus dem Entzug oder der Beschränkung seiner Rechte erwachsen, nämlich:</p> <p>a) der Verkehrswert;</p>	<p>a) der Verkehrswert; <u>für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991</u> <sup>23</sup> <u>beträgt die Entschädigung bei einer Einstufung der Landqualität als</u></p> <p>1. gut: Fr. 20.–/m<sup>2</sup> +/- 10 %,</p> <p>2. mittel: Fr. 10.–/m<sup>2</sup> +/- 10 %,</p> <p>3. schlecht: Fr. 5.–/m<sup>2</sup> +/- 10 %;</p>

**Absatz 1 lit. a:** Bereits heute wird die Qualität von Kulturland im Rahmen der Bewilligungen nach BGBB in drei Kategorien aufgeteilt. Massgebend für die Preisbestimmung eines Grundstücks ist die Bonität (Bodenqualität, Hangneigung, Form, Erschliessung, Bewirtschaftungseinschränkungen).<sup>24</sup> Zum durchschnittlichen Vergleichspreis der letzten fünf Jahre kann ein Zuschlag von 5 bis 15 Prozent, je nach Arrondierung, gemacht werden. Die Preise für Landwirtschaftsland sind im Kanton Aargau regional unterschiedlich und liegen zwischen Fr. 3.– bis Fr. 13.–/m<sup>2</sup>.

Mit der vorgeschlagenen Revision werden die Entschädigungen massvoll erhöht. Die Erhöhung erfolgt nicht mit einem fixen Faktor, sondern mit Kategorien und einem Spielraum, der einzelfallgerechte Entscheide erlaubt.

Die Qualifizierung "gut" meint, dass der Boden ackerfähig sowie gut bewirtschaftbar, die Bodenqualität gut und die Hangneigung eben bis leicht ist. Unter "schlecht" fallen zum Beispiel Flächen, die eine mittlere bis grosse Hangneigung aufweisen und schon wegen ihres Gefälles landwirtschaftlich nur erschwert oder kaum nutzbar sind. Der gesetzliche Entwurf stellt auf diese bestehende Kategorisierung ab. Dies erleichtert die Rechtsanwendung.

Der Landpreis bewegt sich in einem Rahmen von jeweils +/- 10 %. Dies ermöglicht Differenzierungen im Einzelfall, wie es das Gebot rechtsgleicher Behandlung (und der Differenzierung im Fall der Ungleichheit) verlangt.

<sup>23</sup> SR 211.412.11

<sup>24</sup> Vgl. [www.ag.ch](http://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 \(01.01.2021\)](#)

### 3.2 § 172 Übergangsrecht

Geltendes Recht	Entwurf
	<p><b>§ 172 Übergangsrecht zur Änderung vom XXXXX</b></p> <p><sup>1</sup> Die Rechtsänderung vom XXXXX findet Anwendung auf Projekte, die nach dem Inkrafttreten öffentlich aufgelegt worden sind.</p>

Eine Anwendbarkeit der neuen Bestimmung auf laufende Projekte könnte dazu führen, dass (durch das Ergreifen von Rechtsmitteln und Einreichen von Fristerstreckungsgesuchen) die Verfahren verzögert würden, um das neue Recht anwendbar zu machen. Die neue Regelung soll daher nur für Projekte gelten, die nach Inkrafttreten der Rechtsänderung öffentlich aufgelegt worden sind.

## 4. Auswirkungen

### 4.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

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

Dennoch wird nachfolgend versucht, anhand von Beispielen eine mögliche Auswirkung der neuen gesetzlichen Bestimmung aufzuzeigen: Zur Angabe eines Durchschnittswerts werden drei durchschnittliche Strassenbauprojekte sowie ein Grossprojekt als Referenz genommen und die möglichen Auswirkungen aufgezeigt.

Im Projekt Riniken – Rüfenach AO, K 454, Radweg und Belagssanierung, betrug die Landwirtschaftsfläche netto 3'695 m<sup>2</sup> und wurde als "gutes Ackerland" zu Fr. 10.–/m<sup>2</sup> entschädigt (vgl. S. 4 Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau<sup>24</sup>), ausmachend total Fr. 36'950.–. Davon ausgehend, dass auch unter der neuen Gesetzgebung von "gutem" Ackerland ausgegangen wird, hätte dies bei einem Entschädigungsansatz von Fr. 22.–/m<sup>2</sup> zu einer Entschädigung von Fr. 81'290.– geführt, was einer Erhöhung um mehr als das Doppelte entspricht.<sup>25</sup>

Im Projekt Böttstein IO/AO (Ortsteil Eien – Ortsteil Kleindöttingen) K 447, Oberbauverstärkung, Belagssanierung, Amphibienschutzmassnahmen, betrug die Landwirtschaftsfläche netto 1'279 m<sup>2</sup> und wurde zu Fr. 8.–/m<sup>2</sup> für gutes Ackerland entschädigt (vgl. S. 4 Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau<sup>24</sup>), ausmachend Fr. 10'232.–. Umgemünzt auf die mit der neuen Gesetzgebung festgehaltenen Entschädigungsansätze läge man hier wohl bei einem Entschädigungsansatz von Fr. 20.–/m<sup>2</sup> und damit bei einer Entschädigung in Höhe von Fr. 25'580.–, was einer Erhöhung um das Zweieinhalbfache entspricht.<sup>26</sup>

Im Projekt Leuggern und Böttstein IO, Hauptstrasse K 285, Belagssanierung, betrug die Landwirtschaftsfläche netto 155 m<sup>2</sup>, welche zu Fr. 8.–/m<sup>2</sup> für gutes Ackerland entschädigt wurde (vgl. S. 4 Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau<sup>24</sup>), ausmachend Fr. 1'240.–. Umgemünzt auf die mit der neuen Gesetzgebung festgehaltenen Entschädigungsansätze läge man hier wohl ebenfalls bei

<sup>25</sup> Bei einem totalen Aufwand von Fr. 2'104'399.– führt dies zu einer Erhöhung der Kosten um 2 %.

<sup>26</sup> Bei einem totalen Aufwand von Fr. 3'520'656.– führt dies zu einer Erhöhung der Kosten um 0,4 %.

20.–/m<sup>2</sup> und damit bei einer Entschädigung in Höhe von Fr. 3'100.–, was einer Erhöhung um das 2.5-fache entspricht.<sup>27</sup>

Im Grossprojekt Umfahrung Mellingen NK 268 betrug die Landwirtschaftsfläche ca. 44'662 m<sup>2</sup>, welche zu Fr. 10.–/m<sup>2</sup> für gutes Ackerland entschädigt wurde (vgl. S. 9 Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau<sup>24</sup>), ausmachend Fr. 446'620.–. Umgemünzt auf die mit der neuen Gesetzgebung festgehaltenen Entschädigungsansätze läge man hier wohl bei einem Entschädigungsansatz von Fr. 22.–/m<sup>2</sup> und damit bei einer Entschädigung in Höhe von Fr. 982'564.–, was einer Erhöhung um mehr als das Doppelte entspricht.<sup>28</sup>

Die vier Beispiele zeigen auf, dass die Kosten für den Landerwerb bis zu zweieinhalbfach höher ausfallen könnten. Bei den gesamten Projektkosten wäre jedoch nur eine Zunahme um wenige Prozent beziehungsweise Promille zu erwarten.

#### 4.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft

-

#### 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

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 erwarten, dass die neue Bestimmung zu einem noch sorgsameren Umgang mit Kulturland führen wird.

#### 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

-

### 5. Weiteres Vorgehen

Öffentliche Anhörung	2. Dezember 2022 – 10. März 2023
Grosser Rat 1. Lesung	3. Quartal 2023
Grosser Rat 2. Lesung	1./2. Quartal 2024
Referendumsfrist	3. Quartal 2024
Inkrafttreten	1. Januar 2025

<sup>27</sup> Bei einem totalen Aufwand von Fr. 1'851'189.– führt dies zu einer Erhöhung der Kosten um 0,1 %.

<sup>28</sup> Bei einer Endkostenprognose von rund Fr. 38 Mio. führt dies zu einer Erhöhung der Kosten um 1,4 %.



## **6. Vorgesehener Antrag an den Grossen Rat**

Der vorliegende Entwurf einer Änderung des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) wird in 1. Beratung zum Beschluss erhoben.

Beilage

- Synopse