## KORPORATION URI

## Sitzung des Korporationsrates Uri vom 1. Dezember 2017

#### Geschäft Nr. 2

## Kauf von Landwirtschaftsparzellen

2.1 Erwerb der Parzellen 314 und 1419 von der AlpTransit Gotthard AG in der Gemeinde Erstfeld

## Ausgangslage

Gestützt auf die Plangenehmigungsverfügung des UVEK vom 5. März 2004 hat AlpTransit Gotthard AG nach Abschluss der Bautätigkeit, mit den zuständigen kantonalen Behörden und den im Projektperimeter Alptransit betroffenen Grundeigentümern, bezüglich der Parzellengrösse und Erschliessungen, ein Detailprojekt auszuarbeiten und dieses zu ihren Lasten umzusetzen.

Das Detailprojekt wurde dem Kanton Uri, den betroffenen Gemeinden Schattdorf und Erstfeld und allen betroffenen Grundeigentümern zur Vernehmlassung unterbreitet. Sämtliche Grundeigentümer stimmten den Grenzbereinigungen, welche vom UVEK am 29.07.2013 genehmigt wurden, zu.

#### Rückerwerb

Die Korporation Uri hat ihren Landanteil, der für den Bau des NEAT-Basistunnels benötigt wurde, fast vollständig zurückerhalten. Die Landflächen wurden zum Teil umplatziert und neue Parzellen sind entstanden. Im Frühling 2017 hat die Korporation Uri die zurückerhaltenen rund 11 Hektaren im Raum Schattdorf und Erstfeld an bisherige und neue Pächter zugeteilt. Die zukünftigen Bewirtschafter müssen beim Aufbau der zum Teil neu erstellten Wiesen mithelfen und haben von der Korporation Uri diese als Gebrauchsleihen erhalten. Sobald die Landflächen voll nutzbar sind, wird das genaue Mass der Pachtparzelle aufgenommen und ein Pachtvertrag erstellt.

Die Korporation Uri hatte im Jahre 2004 mit der AlpTransit Gotthard AG im Rahmen des Landerwerbsverfahrens durch die ATG für den NEAT-Basistunnel einen Vergleich (Nr. 2004.30.2095 Auftrag 3055 097) abgeschlossen. Nachdem der Tunnel erstellt ist und im Juni des letzten Jahres feierlich eröffnet wurde, bearbeitete die ATG, gestützt auf die damaligen Vereinbarungen, das endgültige Landzuweisungsverfahren auf der Grundlage des Detailprojektes weiter.

Dabei besteht für die Korporation Uri die Möglichkeit, Grund und Boden von der ATG im Bereich des Tunnel-Nordportals zurückzuerwerben. Es handelt sich dabei in erster Linie um Wiesland, welches für eine landwirtschaftliche Nutzung infrage kommt.

#### **Soll-Landerwerb/Gutachten**

Die Korporation Uri hat mit einem Rechtsgutachten abklären lassen, ob sie als Nicht-Selbstbewirtschafterin, ausserhalb des ATG-Detailprojektes, landwirtschaftliches Kulturland erwerben kann. Das Gutachten zeigte auf, dass dies möglich ist, wenn die Korporation Uri das Land zur Stärkung und strukturellen Verbesserung von landwirtschaftlichen Liegenschaften, welche ein Gewerbe (1 SAK) darstellen, erwirbt.

Die Korporation Uri konnte im 2016 im Rahmen des Rückerwerbs zur Soll-Landfläche aus dem Detailprojekt noch eine zusätzliche Fläche bzw. Mehrfläche von netto 8'851 m² von der ATG erwerben. Davon sind 7'382 m² Wiesland. Im Zusammenhang mit dem Vergleich

aus dem Jahre 2004 konnte der Erwerbspreis verrechnet werden, so dass gegenseitig keine Zahlungen zu leisten waren. Bei dem erworbenen Land handelt es sich um Flächen nordöstlich des NEAT-Tunnelportals.

In diesem Zusammenhang ist nach Abschluss der Renaturierungsarbeiten und Fertigstellung der Waldstrasse auch noch der Erwerb der südöstlichen Seite, Parzelle 1075, Erstfeld, ausstehend, die aber der ATG abgegolten werden muss. Mit dem Erwerb von dieser Fläche im Ausmass von ca. 55'000 m² kann die Kompensation (Soll-Flächen) der an die ATG abgetretenen Flächen abgeschlossen werden.

#### **Zusätzlicher Landerwerb**

ATG hat noch Landparzellen, die in der Nähe von Wohnquartieren und Industriegebiet liegen, welche sie nach und nach, über die Sollfläche aus dem Detailprojekt hinaus, der Korporation Uri zum Kauf anbietet. Es ist durchaus möglich, dass diese Parzellen in späteren Jahren eingezont werden. Bei einem allfälligen späteren Verkauf möchte ATG/SBB auf diesen Parzellen eine Gewinnbeteiligung. Die Korporation Uri kann eine solche Vereinbarung ohne Weiteres eingehen.

Konkret bietet ATG der Korporation Uri die Parzellen Nr. 314 und Nr. 1419 in Erstfeld im Ausmass von 28'399 m² für Fr. 175'600. – zum Kauf an.

Weitere 3 Parzellen in Schattdorf und Erstfeld (Nr. 327 Erstfeld, Nr. 52 und Nr. 55 Schattdorf) im Ausmass von gesamthaft ca. 56'000 m² könnten dereinst der Korporation Uri von der ATG noch angeboten werden und stehen für einen Erwerb in Aussicht.

# Erwägungen

- Die Korporation Uri ist im Grundsatz interessiert, gewisse landwirtschaftliche Grundstücke nach Möglichkeit zu erwerben. Solche Gelegenheiten ergeben sich nach Abschluss der NEAT-Baustelle, da AlpTransit Gotthard AG die nicht mehr benötigten Landflächen verkauft.
- Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht verfolgt seit Erlass klare agrarpolitische Ziele. Im Vordergrund steht das Ziel, den bäuerlichen Familienbetrieb zu erhalten.
  - Um den bäuerlichen Familienbetrieb zu erhalten, sieht der Gesetzgeber vor, landwirtschaftliche Grundstücke nur noch Selbstbewirtschaftern zugänglich zu machen. Das Prinzip, dass nur Selbstbewirtschafter landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können, führt dazu, dass die Korporation Uri als ordentliche Erwerberin eigentlich ausgeschlossen ist.
  - Das Gesetz sieht Ausnahmen vor. In diesen Fällen ist die Selbstbewirtschaftung nicht erforderlich.
- Um diese Ausnahmefälle zu ermitteln, hat der Engere Rat durch Professor Dr. Stalder Beat, Rechtsanwalt, Wenger/Plattner, Bern, im Jahr 2015 ein Rechtsgutachten erstellen lassen.
  - Das Rechtsgutachten sieht für die Korporation Uri Möglichkeiten zum Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken wie folgt vor:

Die Korporation Uri kann sich für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von der ATG auf den Ausnahmetatbestand von Art. 64 Abs. 1 Bst. a BGBB berufen, wonach eine Ausnahmebewilligung vom Selbstbewirtschafterprinzip dann zu erteilen ist, wenn das zu erwerbende Land dazu dient, bestehende Pachtbetriebe zu erhalten und/oder strukturell zu verbessern. Voraussetzung für die Anrufung der Bestimmung bildet, dass die Korporation die zu erwerbenden Grundstücke landwirtschaftlichen Gewerben zuschlägt und in laufende Pachtverträge einbezieht; ebenso müssen die Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis des Gewerbes liegen. Weiter ist die Preisgrenze gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 BGBB zu beachten.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Korporation Uri legitimiert, Landwirtschaftsland zu erwerben.

Mit der Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken stärkt die Korporation Uri nicht nur allenfalls ihr gehörende Pachtbetriebe, sondern auch andere landwirtschaftliche Gewerbe im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis.
Die Korporation Uri ist ein Garant, dass derartige Flächen der Landwirtschaft nicht entzogen werden und damit Pächter (Familienbetriebe) gestärkt werden. Für die Korporation Uri ist es wichtig, dass das landwirtschaftliche Kulturland im Talboden erhalten bleibt, weil indirekt dadurch auch die Alpwirtschaft mit Sömmerungsvieh profitieren kann. Es ist ein erklärtes Ziel der Korporation Uri, dass ihre Alpen genügend bestossen werden.

Die Korporation Uri wendet bei der Pachtvergabe ein Ratingsystem an, welches zum Ziel hat die landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere jene mit einem Alpbetrieb, strukturell zu verbessern und dadurch zu stärken.

 Nach Abklärungen mit dem Amt für Landwirtschaft und gestützt auf das Gutachten von Professor Dr. Stalder Beat, kann die Korporation Uri diese Parzellen von der ATG erwerben. Die Korporation Uri erwirbt diese Parzellen in der Absicht, diese an naheliegende landwirtschaftliche Gewerbebetriebe weiterzuverpachten, um diese strukturell zu stärken.

Damit der Erwerb nach bäuerlichem Bodenrecht (BGBB; Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe a) gemäss Amt für Landwirtschaft bewilligt werden kann, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen: Die erworbene Fläche muss einem landwirtschaftlichen Gewerbe mit mindestens 1 Standarbeitskraft im Umkreis von 5 km für mindestens 12 Jahre verpachtet werden. Für die Bestimmung der Gewerbegrösse können auch langfristige Pachtgrundstücke angerechnet werden.

Die Pachtverträge müssen dem Amt für Landwirtschaft zur Bewilligung unterbreitet werden.

# Kaufparzellen

Bei den von der ATG konkret angebotenen Flächen handelt es sich um folgende Parzellen:

Grundstück L314.1206 27'470 m² Grundstück L1419.1206 929 m²

Der Erwerbspreis beträgt wie bereits festgehalten Fr. 175'600.-.

Die beiden Grundstücke befinden sich in der Gemeinde Erstfeld, Gebiet Birtschen, und werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Korporation hat im Auftrag der ATG mit dem Bewirtschafter eine Gebrauchsleihe abgeschlossen.

## Kompetenzen Verwaltungsvermögen

Landwirtschaftliche Parzellen befinden sich im Verwaltungsvermögen der Korporation Uri.

Gemäss der Verordnung über die Zuständigkeitsordnung im Finanzbereich (RB 172.3), Artikel 7, ist der Korporationsrat zuständig für:

Kauf, Verkauf oder Tausch von Grundstücken des Verwaltungsvermögens und deren Belastung mit dinglichen Rechten, die tatsächlich oder wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken.

Aufgrund der Kompetenzen zum Verwaltungsvermögen ist deshalb der Korporationsrat zuständig den Landerwerb gutzuheissen.

Die bereits getätigten Landerwerbe von der ATG im Rahmen des Detailprojektes lagen in der Kompetenz des Engeren Rates, weil es sich dabei aufgrund des Vergleichs aus dem Jahre 2004 um Landabtausche handelte welche kostenneutral abgewickelt wurden.

Damit der Engere Rat über Handlungskompetenz beim Erwerb von Landwirtschaftsland von der ATG verfügt, wäre es vorteilhaft, wenn der Korporationsrat Uri nebst der Zustimmung zum Erwerb der Parzellen L314.1206 und L1419.1206 dem Engeren Rat auch die Kompetenz einräumen würde, zusätzliche Landparzellen von der ATG zu erwerben, bis der Rückbau der Installationsflächen zum NEAT-Gotthardbasistunnel abgeschlossen ist.

Der Engere Rat stellt dem Korporationsrat Uri folgenden

## ANTRAG

- 1. Dem Engeren Rat wird Auftrag und Kompetenz erteilt, die Parzellen L314.1206 und L1419.1206 von der AlpTransit Gotthard AG zum Maximalpreis von Fr. 175'600.– zu erwerben.
- 2. Dem Engeren Rat wird die Kompetenz eingeräumt, weitere Parzellen Landwirtschaftsland im Rahmen des Rückbaus der Installationsplätze zum NEAT-Basistunnel in den Gemeinden Schattdorf und Erstfeld zu erwerben. Der Erwerbspreis darf dabei den maximalen ortsüblichen Bodentarif nicht übersteigen. Die Parzellen müssen landwirtschaftlich nutzbar sein und dürfen sich in keiner Bauzone befinden.
- 3. Der Erwerb erfolgt ins Verwaltungsvermögen der Korporation Uri.
- 4. Der Korporationsrat erteilt dem Engeren Rat den Auftrag, die Einzelheiten der Kaufverträge zu verhandeln und diese abzuschliessen.

ENGERER RAT DER KORPORATION URI