

## Bezirksrat Einsiedeln

Auszug aus dem Protokoll vom 16. Februar 2011

Nr. 59

### 18.0 Allgemeines und Einzelnes

#### Landerwerbspreise für Trottoir- und Strassenbauten

In den letzten Jahren wurden dem Bezirksrat in Bezug auf die Landerwerbspreise sehr individuelle Verhandlungsergebnisse zur Genehmigung unterbreitet. Durch diese individuelle Verhandlungen konnten, meist in Form von Realersatz, häufig für beide Seiten eine akzeptable Lösungen gefunden werden. Trotzdem ist es wichtig, dass eine einheitliche Handhabung für Landerwerbsverhandlungen und eine möglichst gleiche Behandlung der Eigentümer angestrebt wird. Auch hilft es dem Ressort Infrastruktur bei den Verhandlungen, wenn es auf die vom Bezirksrat erlassenen Richtlinien verweisen kann.

#### Der Bezirksrat zieht in Erwägung:

1. Mit BRB 1984/419 wurde die Entschädigungsansätze für Landerwerb wie folgt festgelegt:

Eingezontes Land:

- Abtretung für Strassen Fr. 100./m<sup>2</sup>
- Abtretung für Trottoirs Fr. 63./m<sup>2</sup>

Nicht eingezontes Land:

- Abtretung für Strassen Fr. 10./m<sup>2</sup>
- Abtretung für Trottoirs Fr. 10./m<sup>2</sup>

Diese Regelung wurde mit BRB 1989/011 der Teuerung angepasst und wie folgt festgelegt:

Eingezontes Land:

- Abtretung für Strassen Fr. 120./m<sup>2</sup>
- Abtretung für Trottoirs Fr. 90./m<sup>2</sup>

Nicht eingezontes Land:

- Abtretung für Strassen Fr. 30./m<sup>2</sup>
- Abtretung für Trottoirs Fr. 30./m<sup>2</sup>

Die Preise wurden keiner Indexierung unterstellt.

2. Der BRB 1989/11 vom 19. Januar 1989 wurde mit BRB 2007/758 vom 20. Dezember 2007 bestätigt.

3. Das Hochbauamt des Kanton Schwyz ist zur Zeit an der Ausarbeitung von Richtlinien für den Landerwerb, die im 1. Semester 2011 verabschiedet werden sollten.  
Gemäss Entwurf wird die kantonale Regelung vom Verkehrswert der Schatzung für Landerwerb ausgehen, allenfalls mit Reduktionen im Strassennahbereich.  
Die Regelung ist aber noch nicht abschliessend diskutiert, da der Strassennahbereich für den Liegenschaftsbesitzer wohl nicht bebaut oder anderweitig massiv genutzt werden kann, der Schatzungswert aber für die ganze Parzelle gilt, bzw. auch bezahlt wurde und auch versteuert wird. Somit wird eine Verminderung des Verkehrswertes eher zu schwierigen Verhandlungen führen.  
Bei einer Regelung mit dem Verkehrswert als Kaufpreis könnten jedoch bei benachbarten Parzellen unterschiedliche Verkehrswerte vorliegen, was Verhandlungen ebenfalls erschweren kann.
4. Die Empfehlung des Tiefbauamtes des Kantons Schwyz lautet dahin gehend, dass eine Überregulierung der Landerwerbsrichtlinien zu verhärteten Fronten führen könnte, da kaum Verhandlungsspielraum offen bleibe.
5. Wenn sich der Bezirk an die Richtlinien oder die Praxis des Kantons hält, kann auf die Verwaltungsgerichtspraxis zurückgegriffen werden. Der Bezirksrat wird nach Erlass der kantonalen Richtlinien diese prüfen und die eigenen Richtlinien nötigenfalls anpassen.
6. Die bisher vorgenommene Differenzierung zwischen Strassen und Trottoirs rechtfertigt sich nicht mehr und wird fallen gelassen.
7. Hingegen sollen die Landpreise der Teuerung angepasst werden. Der Bezirksrat beschloss zwar im Jahre 2007, an den im Jahre 1989 festgesetzten Preisen festzuhalten. Dies führte klar zu heute zu tiefen Ansätzen. Die Anpassung erfolgt deshalb an die seit dem Jahre 1989 eingetretene Bauteuerung nach dem Zürcher Baukostenindex.

**Der Bezirksrat beschliesst:**

1. Die Landerwerbspreise für Trottoir- und Strassenbauten werden nach Vorliegen der neuen kantonalen Richtlinien für Landerwerb neu geprüft und nötigenfalls angepasst.
2. Die 2007 bestätigten Landerwerbspreise vom BRB 1989/011 werden vorläufig beibehalten, jedoch mit Basis 1. April 1989 nach dem Zürcher Baukostenindex indexiert. Der Index für 1. April 2010 beträgt 132.0% und ergibt folgende Preise:
  - Eingezontes Land: Fr. 158.40 pro m<sup>2</sup>
  - Nicht eingezontes Land: Fr. 39.60 pro m<sup>2</sup>
3. Zufertigung:
  - Ressort Infrastruktur (Ressortchef und Ressortleiter)
  - Ressort Planen Bauen Umwelt (Ressortchef und Ressortleiterin)

**Bezirksrat Einsiedeln**

Der Bezirksammann:      Der Landschreiber:

Beat Bisig

Peter Eberle