

Nr. 215 | April 2012

Entschädigungen für Durchleitungen



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Im Auftrag der Konferenz der GemeindepräsidentInnen
der Ferienorte im Berggebiet

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
1. Ausgangslage	2
1.1 Reglemente und privatrechtliche Verträge	2
1.2 Warum soll eine Entschädigung entrichtet werden?	3
1.3 Durchleitungsrechte in der Praxis	4
2. Verschiedene Modelle der Entschädigung	5
2.1 Individuelle Verträge zwischen Betreiber und Grundeigentümer	5
2.2 Vereinbarungen zwischen Zusammenschlüssen von Eigentümern und Betreibern	5
2.3 Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Betreiber (und ev. weiteren Partnern)	6
3. Praktische Aspekte und Empfehlungen zur Entschädigung von Durchleitungsrechten	7
3.1 Allgemeine Bemerkungen	7
3.2 Berechnung der Entschädigungen	7
3.3 Empfehlungen	7
Fallbeispiele	9

IMPRESSUM

Herausgeber

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)
Seilerstrasse 4, 3001 Bern, Tel. 031 382 10 10
www.sab.ch

Redaktion

Valentine Duhem und Thomas Egger - SAB

Layout

Vincent Gillioz - SAB

Auflage

2500 Expl.

Einleitung

Die Frage der Entschädigung für Durchleitungsrechte taucht bei Wälderwegen, Skipisten, Langlaufloipen und Mountainbike-Strecken immer wieder auf. Die grosse Mehrheit der entsprechenden Vereinbarungen und Reglemente stammen aus den 70-er Jahren des 20. Jahrhunderts. Dies ist verständlich aus der Geschichte der Tourismusentwicklung, da damals die Boom-Phase neuer Anlagen war. Seither wurden die Grundlagen für Entschädigungen aber kaum mehr aktualisiert und es finden sich in der Literatur auch kaum aktuelle Hinweise auf das Thema.

Bei neuen Wegen entsteht manchmal der Eindruck, dass jene Eigentümer, die sich gegen die Anlage wehren, eine höhere Entschädigung aushandeln können als jene Eigentümer, die rasch einlenken. Dadurch kann eine Ungleichbehandlung der Eigentümer entstehen. Diese Situation ist u.a. auch auf fehlende einheitliche Entscheidungsgrundlagen zurückzuführen. Für die Anlagenersteller und die Gemeinden könnte eine Vereinheitlichung ebenfalls von Vorteil sein, um überraschende Forderungen von Eigentümern zu vermeiden und so die Kosten im Griff zu behalten.

Die Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten im Berggebiet hat sich deshalb dem Thema

angenommen. Mit dem vorliegenden kurzen Bericht soll aufgezeigt werden, weshalb überhaupt eine Entschädigung entrichtet werden muss, wer entschädigt werden muss, welche Regelungen aktuell bestehen und welche Konditionen dabei zur Anwendung gelangen.

Der Bericht ist dabei wie folgt gegliedert: Im ersten Teil werden die rechtlichen Rahmenbedingungen erläutert. Im zweiten Teil wird der Versuch unternommen, die bestehenden Entschädigungsmodelle zu typisieren. Im dritten und letzten Teil werden Empfehlungen formuliert zu Händen der Anlagenbetreiber und der politischen Behörden.

Die Arbeiten an diesem Bericht stützen sich auf öffentlich zugängliche Unterlagen. Eine Arbeitsgruppe der Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten hat die Arbeiten begleitet und wertvolle Inputs geliefert. Die meisten der dargestellten konkreten Lösungsansätze stammen aus dem Kreis der Arbeitsgruppenmitglieder und weiterer Mitglieder der Konferenz der GemeindepräsidentInnen. Der Bericht erhebt keinen Anspruch darauf, die Situation in der Schweiz umfassend und abschliessend darzustellen.

1. Ausgangslage

1.1 Reglemente und privatrechtliche Verträge

Artikel 699 des Zivilgesetzbuches (ZGB) hält fest: „Das Betreten von Wald und Weide und die Aneignung wildwachsender Beeren, Pilze u. dgl. sind in ortsüblichem Umfang jedermann gestattet, soweit nicht im Interesse der Kulturen seitens der zuständigen Behörde einzelne bestimmt umgrenzte Verbote erlassen werden“. Allerdings sind in diesem Artikel Wälderwege, Zugangswege u.a. Wegerechte nicht explizit erwähnt. In der Tat ist das freie Durchgangsrecht nur gewährleistet, wenn die entsprechenden Wege als im öffentlichen Interesse stehend erklärt wurden (Öffentlicherklärung). Das Durchgangsrecht ist damit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- die betroffene Fläche ist in öffentlichem Besitz oder die öffentliche Hand hat ein entsprechendes Durchgangsrecht erworben, z.B. durch einen Dienstbarkeitsvertrag,
- durch die Gewährung der Durchleitung verursachte Einschränkungen werden angemessen abgegolten,
- die Eigentümer haben durch einen entsprechenden rechtlichen Akt ihr Einverständnis zur Durchleitung erteilt.

In einigen Fällen gilt das Gewohnheitsrecht. Man geht allgemein davon aus, dass ein Durchgang der während mehr als 80 Jahren (d.h. drei Generationen) gewährt wurde, als Gewohnheitsrecht gilt und nicht mehr in Frage gestellt werden kann. Will der Eigentümer das Durchgangsrecht anfechten, muss er nachweisen, dass die Art des Durchgangs nicht mehr der ursprünglichen Nutzung entspricht, also eine Nutzungsänderung stattgefunden hat.

Für Skipisten und Langlaufloipen gelten analog die selben Regelungen wie für die oben dargestellten Wege. Für Skipisten bestehen praktisch überall Dienstbarkeitsvereinbarungen. Die entsprechenden Entschädigungen werden in der Regel zwischen Bahnbetreiber und Grundeigentümer in Verträgen ausgehandelt. Die effektiv entrichteten Entschädigungen variieren sehr stark zwischen den verschiedenen Skigebieten und zum Teil sogar innerhalb der Skigebiete. Eine Vereinheitlichung wäre im Sinne der Gleichbehandlung der Grundeigentümer erstrebenswert.

Mit der erforderlichen laufenden Diversifizierung des touristischen Angebotes kommen immer neue Nutzungsformen hinzu. In den letzten Jahren haben dabei Mountainbike-Strecken eine hohe Aufmerksamkeit erhalten.



Das Thema « Entschädigung für die Durchleitungsrechte » ist immer noch sehr aktuell. (Grindelwald / swiss-image)

1.2 Warum soll eine Entschädigung entrichtet werden?

Die Entschädigungen sollen eine Nutzungseinschränkung oder einen entgangenen Ertrag der Grundeigentümer ausgleichen. Sie sollen auch allenfalls entstandene Schäden abgelden: Schäden am Boden, liegen gelassene Abfälle usw. In der Vereinbarung kann zudem vorgesehen werden, dass der Eigentümer gewisse Unterhaltsarbeiten übernimmt und dafür entsprechend entschädigt wird (z.B. Unterhalt von Wanderwegen).

1. Wanderwege

Die von den Wanderwegen beanspruchte Fläche kann vom Grundeigentümer nicht mehr genutzt werden. Für Landwirte entsteht eine Ertragseinbusse.

Verläuft ein Wanderweg durch eine Bauzone so sinkt der Wert der betroffenen Grundstücke, weil die Parzellen zerschnitten werden und weil zukünftige Besitzer mit dem Durchgang von fremden Personen konfrontiert sind.

Wanderwege müssen laufend unterhalten werden. Diese Kosten werden in der Regel von der Gemeinde oder der lokalen Tourismusorganisation getragen. Im Kanton Waadt ist beispielsweise die Association vaudoise de tourisme pédestre über einen Leistungsauftrag mit dem Unterhalt des Wanderwegnetzes betraut. Die Vereinigung bietet auch den Gemeinden Dienstleistungen zum Unterhalt des kommunalen Wanderwegnetzes an.

2. Langlaufloipen und Schneeschuhtrails

Langlaufloipen und Schneeschuhtrails verlaufen oft-

mals auf den Trassen von Wanderwegen. Durch die höhere Schneeliegezeit und liegen gelassene Abfälle können aber durchaus auch zusätzliche Nutzungseinschränkungen für die Eigentümer entstehen.

3. Bergbahnen

Bergbahntrassen auf landwirtschaftlich genutztem Boden führen zu entsprechenden Nutzungseinschränkungen, wobei insbesondere auch die künstliche Beschneidung zu berücksichtigen ist. Zudem erfordern der Bau und Unterhalt der Anlagen entsprechende Zufahrtswege.

4. Skipisten

Auf Skipisten bleibt der Schnee im Frühjahr länger liegen. Dadurch wird die Vegetationszeit verkürzt und es entsteht eine Nutzungseinschränkung für die Landwirtschaft. Bei der künstlichen Beschneidung werden zudem zum Teil chemische Zusätze verwendet, welche die Bodeneigenschaften verändern können. Künstlich geschaffene Geländestrukturen wie Halfpipes stellen eine weitere Nutzungseinschränkung dar. Abfälle müssen weggeräumt werden.

5. Mountainbike-Strecken und weitere Nutzungsformen

Mountainbike-Strecken stellen die selben Nutzungseinschränkungen wie Wanderwege dar und müssen laufend unterhalten werden.

1.3 Durchleitungsrechte in der Praxis

1. Wanderwege

In der Praxis geben Durchleitungsrechte auf Wanderwege selten Anlass zu Diskussionen. Die Wanderwege liegen je nach kantonaler Regelung in kantonaler oder kommunaler Kompetenz oder auch als Verbundaufgabe in beiderseitiger Kompetenz. Diese Aufgabenteilung wurde in einigen Kantonen im Zuge der Reform der innerkantonalen Aufgabenteilung und des Finanzausgleichs revidiert. Im Kanton Wallis entstanden dabei beispielsweise heftige Diskussionen. Der Kanton wollte sich auf das kantonale Wanderwegnetz beschränken und die Finanzierung des übrigen Wanderwegnetzes alleine den Gemeinden überlassen. Das Kantonsparlament hat letztlich entschieden, dass die Finanzierung der Wanderwege eine Verbundaufgabe bleiben sollte. Je nach kantonaler Regelung schliessen die Kantone oder Gemeinden mit den Wanderwegverbänden oder Tourismusorganisationen Vereinbarungen ab. Die Verbände kümmern sich dann um den Unterhalt der Wanderwege. Sie überprüfen regelmässig den Zustand der Wanderwege und deren Signalisation.

Es gibt aber auch Gemeinden, die den Unterhalt der Wanderwege selber übernehmen. Grindelwald ist ein derartiger Fall. Hier hat die Gemeinde einen eigenen Fonds zum Bau und Unterhalt der Wanderwege eingerichtet. Dieser Fonds wird durch Beiträge der Gemeinde, des Verkehrsvereins, der Bergbahnen sowie der Alpwirtschaft, der Hotellerie und des örtlichen Gewerbes gespiesen.

2. Langlaufloipen und Schneeschuhtrails

Auch bei Langlaufloipen und Schneeschuhtrails führen die Durchleitungsrechte selten zu grösseren Problemen. Die Schneeschuhtrails verlaufen oftmals auf Wanderwegen und in Waldabschnitten, so dass sich die Frage gar nicht stellt. Die Langlaufloipen liegen in der Regel in der Kompetenz der Gemeinden. Allfällig entstehende Nutzungseinschränkungen (z.B. durch eine längere Schneeliegezeit) werden durch die Gemeinde entschädigt. Prométerre und der Schweizerische Bauernverband haben entsprechende Tabellen über die Abgeltung von Einbussen in der Landwirtschaft erstellt. Diese Tabellen werden regelmässig aktualisiert und können als Richtwerte dienen. Im Kanton Graubünden kommen beispielsweise die Tabellen des Schweizerischen Bauernverbandes zur Anwendung. In der Regel wird nur für Gelände unter 1200 m ü.M. eine Entschädigung entrichtet.

3. Bergbahnen

Bei den Bergbahnen ist die Frage der Entschädigungen weniger klar geregelt. Die technischen Anlagen der Bergbahnen (Masten, Berg- und Talstationen, Beschneiungsanlagen inkl. Wasserreservoir usw.) stellen oft einen markanten Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die angewendeten Entschädigungsansätze variieren sehr stark von Ferienort zu Ferienort. Entschädigungspflichtig ist der Betreiber und damit die Bergbahn. In seltenen Fällen übernimmt die Gemeinde die Entschä-

digung. Die Entschädigung kann in einem Vorzugspreis für die Fahrkarten der Bergbahnen, einem Jahresabonnement oder einer Entschädigung in Frankenbeiträgen bestehen. Einmalige Entschädigungen werden entrichtet für den Bau von Masten, fix installierten Beschneiungsanlagen und deren Leitungen und allfällige weitere Anlagen. Sie werden zum Zeitpunkt des Baus der Anlagen geregelt. Jährlich wiederkehrende Entschädigungen werden für dauerhafte Nutzungseinschränkungen entrichtet und sind Bestandteil eines Vertrages, der allenfalls im Zeitverlauf angepasst werden kann.

4. Skipisten

Durch Skipisten und insbesondere die verschärft bei künstlicher Beschneiung können dem Eigentümer Ertragseinbussen entstehen. Die Eigentümer haben entsprechend Anrecht auf eine Entschädigung dieser Ertragseinbussen. Diese Entschädigung wird in der Regel vertraglich vereinbart.

Die Entschädigung wird berechnet nach Art (Wiese, bestockte Fläche) und Ausdehnung der betroffenen Fläche sowie deren Nutzungsintensität (intensiv oder extensiv). Richtwerte für die Entschädigung finden sich in den Tabellen von landwirtschaftlichen Organisationen wie dem Schweizerischen Bauernverband und Prométerre. Flächen oberhalb 1'200 m ü.M. werden in der Regel nicht entschädigt.

5. Mountainbike-Strecken

Mountainbike und Downhill erfreuen sich immer noch einer wachsenden Beliebtheit. Dadurch können aber auch Nutzungskonflikte entstehen. Verschiedene Ferienorte sind deshalb dazu übergegangen, eigene Strecken für MTB und Downhill einzurichten. Diese Strecken erfordern in der Regel einen höheren Unterhalt. Insbesondere bei Downhill-Strecken sind z.B. technische Bauten verbunden. Die Abnutzung der Fahrspur ist zudem durch Bremsmanöver grösser. Die Entschädigung für die Grundeigentümer erfolgt über den Ersteller der Strecken, sei es die Gemeinde, die Bergbahn oder die Betreiber wie ein Radsportverein. Die Entschädigung richtet sich in der Regel nach der Streckenlänge.

2. Verschiedene Modelle der Entschädigung

Die Entschädigung von Durchleitungen ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich geregelt. Es gibt weder national noch kantonal einheitliche, verbindliche Vorgaben. Im Bereich Landwirtschaft bestehen von Branchenverbänden herausgegebene Empfehlungen. Es besteht auch keine einheitliche Regelung, in welcher Form die Entschädigung zu entrichten sei. In der Praxis finden sich Naturalentschädigungen in der Form von Gratisfahrkarten ebenso wie Barzahlungen und andere Formen der Entschädigung. In einigen Fällen haben die Gemeinden die Frage der Entschädigung in die Hand genommen und einheitliche Regelungen erlassen. Meist werden Entschädigungen individuell mit den Grundeigentümern ausgehandelt. Dabei wird die Art des Geländes (Wiese, Weide usw.), die beanspruchte Fläche und deren Nutzungseinschränkung berücksichtigt.

Untenstehend wurde der Versuch unternommen, die Entschädigungen in drei Modelle einzuteilen und jeweils die Vor- und Nachteile der Modelle darzustellen.

2.1 Individuelle Verträge zwischen Betreiber und Grundeigentümer

In diesem Fall verhandelt der Betreiber, z.B. die Bergbahn individuell mit jedem einzelnen Grundeigentümer und regelt das Verhandlungsergebnis in einem indivi-

duellen Vertrag.

Vorteile: Direkter Kontakt zwischen Betreiber und Eigentümer. Wird oft in kleineren und mittleren Ferienorten angewendet, wo die Eigentümer an der wirtschaftlichen Entwicklung ihres Gebietes stark interessiert sind.

Nachteile: Grosser Aufwand für den Betreiber. In grossen Gebieten auf Grund der hohen Anzahl an Eigentümern nur schwer umzusetzen. Falls sich einzelne Grundeigentümer querstellen, kann dies erhebliche Kosten zur Folge haben.

2.2 Vereinbarungen zwischen Zusammenschlüssen von Eigentümern und Betreibern

Als Zusammenschlüsse von Eigentümern können beispielsweise Bürgergemeinden, Alpengenossenschaften, Korporationen u.ä. betrachtet werden. Die Betreiber schliessen in diesem Fall die Nutzungsvereinbarung mit den kollektiven Eigentümern ab. Das Kollektiv wird die Entschädigungen dann je nach interner Regelung auf die einzelnen Eigentümer verteilen.

Gemeinden gewähren den Einwohnern oft Vorzugsrechte. In Moléson erhalten die Einheimischen bei-



Die Regelung zur „Entschädigung für Durchleitungsrechte“ ist im ZBG gesetzlich festgelegt. (St.Moritz / swiss-image)



Die Entschädigungen sollen einen entgangenen Ertrag der Grundeigentümer ausgleichen. (Brigels / swiss-image)

spielsweise eine Reduktion auf den Fahrkosten der Bergbahnen. Die Entschädigung kann auch vom Erfolg der Bahnunternehmung abhängig gemacht werden, wie dies in Leysin praktiziert wird.

Mit Alpengenossenschaften werden oftmals materielle statt finanzielle Entschädigungen vereinbart. Dazu gehören beispielsweise der Unterhalt der Zufahrtswege oder von Bewässerungsleitungen durch die Bergbahnen.

Vorteile: Kleinerer administrativer Aufwand, da die Zahl der Verhandlungspartner gering ist.

Nachteile: Interne Verfahrensregeln der Korporationen, Genossenschaften usw. können die Verhandlungen verlängern, weil Absprachen, Konsultationen usw. nötig sind. Die Flächen in Besitz der Genossenschaften sind grösser. Daraus kann eventuell eine höhere Entschädigungssumme resultieren.

2.3 Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Betreiber (und eventuell weiteren Partnern)

Es kann vorkommen, dass die Bergbahnen, die Pisten und weitere touristische Anlagen Bestandteil einer touristischen Strategie der Gemeinde sind. Die öffentliche Hand lenkt in diesem Fall im Interesse der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Gemeindegebietes die touristische Entwicklung. Die Gemeinde übernimmt dabei auch die Rolle des Verhandlungspartners für die

Grundeigentümer und vertritt die Interessen des Tourismus.

Vorteile: Die Gemeinde geniesst als öffentliche Trägerin in der Regel ein hohes Vertrauen der Grundeigentümer. Die Grundeigentümer sind zudem eher bereit, sich im Interesse der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihrer Gemeinde in den Prozess einzubringen und kosteneffiziente Lösungen zu suchen. Die Gefahr, dass sich Eigentümer quer stellen und einen Prozess blockieren, erscheint geringer.

Nachteile: Möglicherweise weniger stark ausgeprägtes Wirtschaftlichkeitsdenken als bei einer privaten Unternehmung.

3. Praktische Aspekte und Empfehlungen zur Entschädigung von Durchleitungsrechten

Wie aufgezeigt gibt es verschiedene Modelle zur Entschädigung von Durchleitungsrechten. Sie hängen von verschiedenen Variablen und Rahmenbedingungen ab. Es ist deshalb kaum möglich, allgemein gültige Lösungen für die gesamte Schweiz zu formulieren. Die konkrete Höhe der Entschädigung ist letztlich immer Gegenstand von Verhandlungen mit den Grundeigentümern.

3.1 Allgemeine Bemerkungen

Die Raumplanung könnte einen wichtigen Beitrag zur Regelung von Durchleitungs- und Entschädigungsfragen leisten. Zonen für Freizeitnutzungen sind in der Regel überlagernde Zonen. D.h. sie überlagern sich mit anderen Zonen wie der Bauzone, der Landwirtschaftszone usw. Als überlagernde Zonen geniessen sie in der Interessensabwägung bei der Zonenplanung oftmals einen geringeren Stellenwert als andere Zonen. Es besteht deshalb die Gefahr, dass selbst rechtskräftig ausgeschiedene Freizeitzone unter Druck geraten und deren Umfang tendenziell eher geschmälert wird (z.B. durch Ausscheidung neuer Bauzonen). Die Zuordnung eines Gebietes zu einer bestimmten Zone hat direkte Auswirkungen auf die Höhe der möglichen Entschädigung. Die kantonalen Richtpläne sollten deshalb, dort wo es nicht schon der Fall ist, die Schaffung von Freizeitzone vorsehen. Die Gemeinden ihrerseits können gestützt auf diese Richtplanvorgaben oder allenfalls eigene kommunale Bestimmungen Freizeitzone ausschneiden und dabei die Nutzung und Durchleitungen regeln.

Wenn die Gemeinde Grundeigentümerin ist, steht sie in der Regel der Durchleitung von Wanderwegen, Pisten und Bahnen positiv gegenüber, da die entsprechenden Nutzungen der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde dienen. Für die Gemeinde fallen durch die zusätzliche touristische Nachfrage aber auch zusätzliche Kosten an. Zu denken ist beispielsweise an die Wasser- und Entsorgung, die Parkierung, den Unterhalt der Strassen usw. Die Gemeinde kann in solchen Fällen einen finanziellen Beitrag der touristischen Unternehmungen einfordern. Sie wird dies aber nur in dem Umfang tun, als sie die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmungen dadurch nicht einschränkt, denn sonst wäre dieser Schritt ein Eigentor. Der Höhe des finanziellen Beitrags muss zwischen Gemeinde und Unternehmungen ausgehandelt werden.

Wenn die Grundstücke in Besitz von Privatpersonen sind, müssen die Betreiber die Verhandlungen mit diesen Privatpersonen führen. Ein einzelner Grundeigentümer kann dabei durchaus ein gesamtes touristisches Projekt zu Fall bringen, wenn er sich weigert, die entsprechenden Nutzungsrechte abzutreten. Die Betreiber haben deshalb ein grosses Interesse, zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Unter Umständen kann und muss die Gemeinde einen Beitrag leisten zur Deblockade der Situation, beispielsweise durch eine

Anpassung des Zonenreglementes. Die Enteignung als letztes Mittel wird äusserst selten angewandt. Die Gemeinde müsste in diesem Fall das öffentliche Interesse nachweisen, was bei einem Skilift oder einer Langlaufloipe nicht a priori gegeben ist.

Erfolgsversprechend ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Bahnunternehmung und weiteren touristischen Leistungsträgern. Die Gemeinde ist nicht nur Regulierungsbehörde (beispielsweise über die Zonenplanung) sondern nimmt auch direkt Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung. Die touristischen Akteure müssen umgekehrt an einer engeren Zusammenarbeit interessiert sein, da sie direkt von den Leistungen der Gemeinde beispielsweise beim Unterhalt der Verkehrswege profitieren.

3.2 Berechnung der Entschädigungen

Seitens der Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten im Berggebiet können keine verbindliche Empfehlungen für konkrete Entschädigungen erlassen werden. Nachfolgend wird lediglich die (riesige) Spannweite bei den Entschädigungen aufgezeigt, wie sie aus verschiedenen Fallbeispielen bekannt ist. Die konkrete Entschädigung im Einzelfall ist von zahlreichen Variablen abhängig und muss einzelfallweise geregelt werden.

Einmalige Entschädigung

Mast: 150.- bis 1000.- CHF je nach Gelände, Art des Mastes: (Holz, Beton, Stahl) und Fundament.
Gebäude: 800.- bis 10'000 CHF je nach Zone, Gelände und Gebäudegrösse.
Beschneigung 50.- bis 300.- CHF

Wiederkehrende Entschädigung

Seillänge: 0.70 bis 3.- CHF pro Meter abhängig vom Gelände.

Entschädigungen für Ertragseinbussen (können auf Grundlage der entsprechenden Tabellen von Promé-terre oder des Schweizerischen Bauernverbandes berechnet werden)

Weide mit mittlerer Bewirtschaftungsintensität:

16 bis 28.- CHF/Are je nach Höhenlage

12 bis 22.- CHF/Are je nach Höhenlage (Bio)

Extensive Weide:

6 bis 9.- CHF/Are je nach Höhenlage

6 bis 10.- CHF/Are je nach Höhenlage (Bio)

3.3 Empfehlungen

Obschon es im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht möglich ist, konkrete Empfehlungen für die Berechnung der Höhe der Entschädigungen zu erstellen, soll an dieser Stelle versucht werden, einige allgemein gültige



Durch Skipisten und insbesondere verschärft bei künstlicher Beschneigung können dem Eigentümer Ertragseinbussen entstehen. (Haslital / swiss-image)

tige Empfehlungen zu formulieren. Ungleiche Behandlungen von Grundeigentümern in einem bestimmten Gebiet sind nur schwer vertretbar. Die Grundeigentümer sollten in einem bestimmten Gebiet alle gleich behandelt werden. Dieses Gleichbehandlungsgebot schützt umgekehrt die Gemeinde vor überraschenden Forderungen einzelner Grundeigentümer.

Innerhalb eines bestimmten Gebietes können dabei durchaus verschiedene Kriterien angewandt werden. Die Entschädigung ist nicht die gleiche in einer Bauzone wie in einer Landwirtschaftszone. Sie ist auch nicht die gleiche je nach Nutzungsform und -intensität des landwirtschaftlichen Landes und je nach Höhenlage. Die Gemeinden sollten die raumplanerischen Massnahmen ergreifen, um Zonen für die touristische Nutzung abzusichern. Zu diesem Zweck können je nach kantonalen Regelungen spezifische Nutzungszonen ausgeschrieben werden, die dann den gleichen rechtlichen Stellenwert wie die Landwirtschafts- oder Bauzone besitzen. Unter Umständen ist dazu vorgängig eine Revision des kantonalen Richtplanes erforderlich.

Zwei weitere Empfehlungen betreffen die Verhandlungsphase und die Ausarbeitung der Vereinbarung:

1. Bei Verhandlungen

In kleineren Ferienorten kann eine direkte Verhandlung zwischen Betreiber / Gemeinde und Grundeigentümer vorteilhaft sein. Gerade in kleineren Ferienorten ist die Bereitschaft aller Verhandlungspartner zu einer einvernehmlichen Lösung im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung oftmals gross.

Wenn sich Grundeigentümer weigern, eine Durchleitung zu gewähren, so muss mit ihnen das Gespräch gesucht werden, um die Ursachen und Beweggründe zu erkennen. Oft sind es einfache Hinderungsgründe, wie beispielsweise der Wunsch, dass mobile Anlagen nach Ende der Wintersaison abgebaut werden. Naturalentschädigungen wie Strassenerneuerungen können u.U. eine zusätzliche Motivationspritze für die Gewährung eines Durchleitungsrechtes sein.

Die Verhandlungen können sich über einen längeren Zeitraum hinziehen. Die daraus entstehenden zeitliche Verzögerung ist aber immer noch besser, als ein Projekt substantiell abändern zu müssen.

2. Vertrag

Sämtliche Durchleitungsrechte und Entschädigungen (Pistendurchfahrt, Durchleitung der Bergbahn, Wanderweg, künstliche Beschneigung usw.) sollten pro Grundeigentümer im selben Vertrag geregelt werden. Im Vertrag muss auch aufgezeigt werden, während welchen Zeitraumes die Durchleitung beansprucht wird (ganzjährig, nur im Winter, nur im Sommer).

Die zeitliche Dauer des Vertrages muss so ausgelegt sein, dass sie einerseits eine gewisse Konstanz und damit geringeren administrativen Aufwand erlaubt, andererseits aber auch eine flexible Anpassung an allenfalls geänderte Anforderungen ermöglicht. Eine Vertragsdauer von 25 bis 50 Jahren wird beispielsweise von den Bündner Bergbahnen empfohlen.

Fallbeispiele

1. Leysin

Zwischen der Société des téléphériques de Leysin SA (STL) und der Gemeinde Leysin wurde ein Vertrag abgeschlossen über die Durchleitung auf dem gesamten Gemeindegebiet. Die STL leistet der Gemeinde eine Entschädigung in Abhängigkeit vom Umsatz.

2. Davos

Die Gemeinde Davos und das Tourismusbüro haben gemeinsam Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen.

3. Grindelwald

Die Gemeinde Grindelwald hat zwei Fonds eingerichtet: einen Fonds zum Unterhalt der Wälder und einen Fonds zum Unterhalt der Skipisten. Die Fonds werden gespeist durch Beiträge der Gemeinde, des Tourismusbüros, die Alpenossenschaften, die Bergbahnen sowie der Hotellerie und des Gewerbes.

4. Val d'Iliez

Für die Durchleitungsrechte auf den Skipisten wurden Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen. Die Entschädigungen werden durch die Bergbahnen ausbezahlt. Grösster Besitzer mit rund 30% der betroffenen Fläche ist die Burgergemeinde. Die Burgergemeinde erhält von den Bergbahnen als Entschädigung 1% des Jahresumsatzes (rund 150'000 Fr.). Weitere private Grundeigentümer erhalten eine Entschädigung bestehend aus zwei Elementen: eine fixe, einmalige Entschädigung beim Bau einer Anlage sowie eine jährliche Entschädigung in Abhängigkeit vom Gelände. Derzeit laufen Nachverhandlungen mit Grundeigentümern, da grosse Unterschiede in der Höhe der Entschädigung festgestellt wurden.

5. Nendaz

Die Verhältnisse in Nendaz sind relativ einfach, da die betroffenen Grundstücke in Besitz der Burgergemeinde sind und diese auf eine Entschädigung verzichtet hat.

6. Moléson

Die Vereinbarungen wurden vor rund 40 Jahren abgeschlossen und dauern noch bis 2060. Die Vereinbarungen sehen vor, dass ein Grundeigentümer, der früher aus der Vereinbarung austreten möchte, die auf seinem Grundstück befindlichen Anlagen kaufen müsste. Die Grundstücke gehören der Gemeinde und Privatpersonen. Die Entschädigung für die Gemeinde besteht in einem Einheimischentarif für die gesamte ortsansässige Bevölkerung. Private Grundstückbesitzer erhalten ein Jahresabonnement. Derzeit laufen Verhandlungen betreffend der Installation neuer Beschneiungsanlagen. Vorgesehen ist eine Entschädigung von 500 Fr. pro Schneekanone.

7. Saanen

Die „Bergbahnen Destination Gstaad“ (BDG AG) haben Vereinbarungen mit rund 380 Grundeigentümern. Mit jedem Grundeigentümer wurde eine separate Vereinbarung abgeschlossen. Es besteht keine einheitliche Regelung.

Bei der Berechnung der Entschädigung wird die Lage des jeweiligen Grundstückes berücksichtigt. Auf dem gesamten Gebiet der BDG AG erhalten die Landwirte eine jährliche Entschädigung für Ertragsausfälle welche ca. 5% vom Verkehrsertrag der BDG AG ausmachen. Zusätzlich bekommen die Landeigentümer gratis oder vergünstigte Abonnemente. Der diesbezügliche Ertragsausfall beträgt jährlich rund 230'000 Fr.



Die Gemeinde Davos und das Tourismusbüro haben gemeinsam Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen. (Davos / swiss-image)