

Sitzung vom 23. November 2022

1519. Anfrage (Tiefenlager in Stadel: Wertentwicklung von Liegenschaften)

Die Kantonsräte Michael Biber, Bachenbülach, und Christian Müller, Steinmaur, haben am 19. September 2022 folgende Anfrage eingereicht:

Mit dem Bau des Tiefenlagers für atomare Abfälle in Stadel sind Veränderungen der Liegenschaftswerte zu erwarten. Es gibt die fundierte Annahme, dass in einem Umkreis von mehreren Kilometern die Werte in den kommenden Jahren um 5–10% sinken könnten. Speziell in einem Perimeter, der zwischen 3 und 10 Kilometer vom Tiefenlager entfernt ist.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie beabsichtigt der Regierungsrat das Monitoring der Wertentwicklung der Liegenschaften und deren Gründe sicherzustellen?
2. Wie beabsichtigt der Regierungsrat auf eine allfällige Wertminderung im Zusammenhang mit dem Bau des Tiefenlagers zu reagieren?
3. Wie könnten entsprechende Wertminderungen abgegolten werden?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Michael Biber, Bachenbülach, und Christian Müller, Steinmaur, wird wie folgt beantwortet:

Die Standortsuche für geologische Tiefenlager ist im Sachplan geologische Tiefenlager (SGT) geregelt. Das Bundesamt für Energie (BFE) trägt die Gesamtverantwortung für das Verfahren. Der Kanton erkennt das Sachplanverfahren als geeignetes Instrument für die Standortwahl an. Am 12. September 2022 hat die Nationale Genossenschaft für die Lagerung radioaktiver Abfälle (Nagra) die Standortvorschläge für das Tiefenlager und die Verpackungsanlage für hochaktive Abfälle (BEVA) bekannt gegeben. Das Tiefenlager soll im Kanton Zürich in der Standortregion Nördlich Lägern (NL) zu liegen kommen. Die BEVA ist in Würenlingen AG geplant.

Im Konzeptteil des SGT (2011) wurde festgelegt, dass sozioökonomische Auswirkungen eines Tiefenlagers umfassend abgeklärt werden müssen. Das BFE steuert und koordiniert als federführende Behörde

sämtliche Studien sowie Monitorings zu Wirtschaft und Gesellschaft. Als Ausgangslage wurde 2011 im Auftrag der Arbeitsgruppe Raumplanung unter der Federführung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) und mit aktiver Vertretung des Kantons eine umfassende Studie zu den Auswirkungen von geologischen Tiefenlagern für radioaktive Abfälle auf die regionalen Immobilienmärkte veröffentlicht. Die Wertentwicklung der Immobilien in der Region NL wird dauerhaft mit statistisch erhobenen Daten ab 2010 verfolgt. Des Weiteren findet seit 2012 im Zwei-Jahres-Turnus eine Haushaltsbefragung durch die Wüest Partner AG (als Zusatzmodul zum repräsentativen Immo-Barometer) statt. Mit dieser wird die Wahrnehmung möglicher Beeinträchtigungen durch ein potenzielles Tiefenlager in der Wohnbevölkerung im Vergleich zu anderen Infrastrukturanlagen analysiert. 2022 wurde die Befragung bereits ein sechstes Mal durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Wohnzufriedenheit in der Region NL überdurchschnittlich gross ist.

Grundsätzlich setzt sich der Preis von Immobilien aus vielen verschiedenen preisbildenden Faktoren zusammen. Zu den wichtigsten Einflussfaktoren zählen die Zentralität (Nähe zu Städten wie Zürich), die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr, der Steuersatz der Gemeinde sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen. Im Gegensatz dazu gehen Lärm und andere Immissionen, Sichtkontakt mit Industriearealen oder eine periphere Lage tendenziell einher mit tieferen Preisen. Den nachfrageseitigen Einflussgrössen stehen auf der Angebotsseite insbesondere Immobilienbestand, Baulandreserven und Bautätigkeit gegenüber. Der Einfluss eines einzelnen Faktors auf die Immobilienpreise kann mit statistischen Methoden abgeschätzt werden, wenn genügend Daten zu erfolgten Transaktionen vorliegen. Da es noch kein Tiefenlager für hochradioaktive Abfälle gibt, fehlen für den Einfluss dieses Faktors wissenschaftlich belastbare Daten. In der vom BFE in Auftrag gegebenen Studie zur Messbarkeit von Kompensationsmassnahmen (Kompensationsmassnahmen: Messbarkeit von möglichen negativen Wirkungen, Ecoplan, 2017) wird festgestellt, dass aufgrund der Vielzahl von infrage kommenden Ursachen für Immobilienwertminderungen eine zweifelsfrei ursächliche Zurückführung auf das Tiefenlager schwierig wird.

Die nach der Standortbekanntgabe vom Kanton Zürich bei der Wüest Partner AG in Auftrag gegebene Analyse des Immobilienmarkts in der Gemeinde Stadel und der Region Zürcher Unterland zeigt ungebrochene Preisanstiege im dritten Quartal 2022 – und dies trotz bereits gestiegener Finanzierungskosten und trotz der erfolgten Standortbekanntgabe. Die Immobiliennachfrage wird als weiterhin intakt bewertet.

Zu Frage 1:

Das BFE plant, die laufenden Studien und das Monitoring für die vorgeschlagene Standortregion NL 2023 weiter zu vertiefen. Sowohl kantonale als auch regionale Interessen können bei der konkretisierten Fortführung des Monitorings geltend gemacht werden. Der Kanton wird sein Anliegen, dass das Monitoring der Immobilienpreise wissenschaftlich genau mit der Ermittlung der Ursachen möglicher Preisschwankungen ausgebaut wird, sowohl in der zuständigen Arbeitsgruppe Raumplanung als auch in der Begleitgruppe Monitoring einbringen und die Umsetzung aktiv begleiten. Mit vertieften Untersuchungen können zudem bei Bedarf Erkenntnisse aus dem Monitoring genauer analysiert werden. Fundierte Aussagen zur Immobilienwertentwicklung in der Region NL sind frühestens in einigen Jahren möglich.

Zu Fragen 2 und 3:

Eine gesetzliche Grundlage für eine Entschädigung bei allfälligen Immobilienwertminderungen ist nicht vorhanden. Gemäss SGT können jedoch Kompensationsmassnahmen ergriffen werden, wenn durch Planung, Bau oder Betrieb des Tiefenlagers negative Auswirkungen auf eine Region festgestellt werden. Sie werden in Zusammenarbeit mit der Standortregion und dem Standortkanton erarbeitet, vom BFE genehmigt und von den Entsorgungspflichtigen finanziert. Auch für die Ausrichtung von Kompensationszahlungen ist der zweifelsfreie direkte Nachweis zwingend, dass das Tiefenlager Ursache für die Wertminderungen der Immobilien ist. Des Weiteren besteht während der Bauzeit des Tiefenlagers (voraussichtlich ab 2045) die Möglichkeit, dass bei unvermeidbaren, übermässigen Lärm- und Staubimmissionen von der Baustelle eine Entschädigung nach Enteignungsrecht geschuldet ist. Eine Entschädigung der Nachbarin oder des Nachbarn setzt gemäss Bundesgericht aber voraus, dass die unvermeidbaren Einwirkungen durch die Baustelle in ihrer Art, Stärke und Dauer aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung der Nachbarin oder des Nachbarn führen (BGE 132 II 427). Vorübergehende Störungen sind in der Regel jedoch entschädigungslos zu dulden (BGE 113 Ia 353).

Seit 2008 begleitet der Kanton das Sachplanverfahren eng und ist in den zahlreichen Gremien mit ausgewiesenen Fachleuten vertreten. Mit der Bekanntgabe des Standortvorschlags für das Tiefenlager in NL verstärkt der Kanton seine Unterstützung der betroffenen Region und insbesondere der Standortgemeinden. Er wird sich für gezielte Projekte zugunsten einer positiven Regionalentwicklung in der Standortregion einsetzen und diese begleiten. Zeichnet sich im Monitoring der Immobilienpreise über einen wissenschaftlich aussagekräftigen Zeitraum eine erhebliche Wertminderung ab, die nachweislich auf das Tiefenlager

zurückzuführen ist, kann der Kanton somit schnell reagieren und die Betroffenen massgeblich dahingehend unterstützen, dass die Entsorgungspflichtigen angemessene Kompensationen treffen. Auch bei der detaillierten Planung des Tiefenlagers und der Oberflächeninfrastruktur am Standort Haberstal (Gemeinde Stadel) sowie während der Bauzeit (insbesondere Installationsflächen, Materialbewirtschaftung und Transporte) wird der Kanton seine und die regionalen Interessen durch die Mitwirkung in den entsprechenden Gremien und mit Stellungnahmen in den Bewilligungsverfahren gebührend geltend machen. Ziel ist unter anderem, Immissionen während des Baus, die zu Immobilienwertverlusten führen können, bereits planerisch so weit wie möglich zu vermindern. Auch im Rahmen der zweistufigen Umweltverträglichkeitsprüfung wird der Kanton in seinen Stellungnahmen auf eine grösstmögliche Verminderung der Emissionen und landschaftsverträgliche Einbettung der Lage der Oberflächeninfrastruktur bestehen, um allfällige negative Auswirkungen des Tiefenlagers auf Immobilienwerte so gering wie möglich zu halten.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli