Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 90/2017, 1C 91/2017

Urteil vom 7. Juli 2017

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Eusebio, Chaix,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte
1C 90/2017
Kanton Bern,
Beschwerdeführer,
handelnd durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt,
Reiterstrasse 11, 3011 Bern, und diese vertreten durch Fürsprecher Dr. Karl Ludwig Fahrländer und Dr. Michael Pflüger,

gegen

A._____ AG,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Hannes Walz,

und

1C 91/2017
A._____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Hannes Walz,

gegen

Kanton Bern,
Beschwerdegegner,
handelnd durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt,
Reiterstrasse 11, 3011 Bern, und diese vertreten durch Fürsprecher Dr. Karl Ludwig Fahrländer und Dr. Michael Pflüger,

1C 90/2016 und 1C 91/2016
Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 6,
Monbijoustrasse 10, Postfach 6921, 3001 Bern,
handelnd durch Samuel Keller.

Gegenstand
Enteignung,

Beschwerden gegen das Urteil vom 9. Januar 2017 des Bundesverwaltungsgerichts, Abteilung I.

Sachverhalt:

A.
Der Kanton Bern beansprucht Land im Eigentum der A._____ AG (früher: A._____ Immobilien AG) für das Verzweigungsbauwerk Brüggmoos in der Gemeinde Brügg. Dieses ist Teil des Nationalstrassenprojekts Umfahrung Biel.
Am 30. September 2008 schlossen die Parteien einen Vertrag über die vorzeitige Benützung einer Fläche von 4'325 m2 der Parzelle Nr. 325 durch den Kanton Bern (Ċonvention de mise à disposition de terrain¨).
Der Kanton Bern leitete am 28. Juni 2011 bei der Eidgenössischen Schätzungskommission (ESchK) Kreis 6 das Enteignungsverfahren ein. An der Einigungsverhandlung vom 23. August 2011 (mit Augenschein) einigten sich die Parteien auf eine vorzeitige Besitzeinweisung des Kantons Bern per 1. Februar 2012 in die benötigten Grundstückteile unter Leistung einer angemessenen Abschlagszahlung. Am 4. September 2013 führte die ESchK eine erste Schätzungsverhandlung durch. Diese wurde am 19. Mai 2014 fortgesetzt. Mit Entscheid vom 20. Oktober 2014 setzte die ESchK für die dauerhaft beanspruchte Fläche von 12'923 m2 von Parzelle Nr. 325 die Entschädigung auf Fr. 5'890'000.– fest (Stichtag 23. August 2011). Diesen Wert ermittelte sie aus dem Ertragswert der Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 inkl. Landanteil von 373 m2, dem Landwert der übrigen Fläche im Umfang von 12'550 m2 inkl. Velounterstand, Parkplätze und Strassenflächen zu einem Preis von Fr. 450.–/m2, abzüglich eines Minderwerts für die Bodenbelastungen von Fr. 259'000.–. Zuzüglich der Minderwertentschädigung für den nicht enteigneten Grundstücksteil (Restgrundstück) von Fr. 158'300.– ergab dies eine Gesamtentschädigung von Fr. 6'048'300.–.
Für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m2 ab Parzelle Nr. 325 und von 770 m2 ab Parzelle Nr. 1742 setzte die ESchK eine Entschädigung von Fr. 137'041.– pro Jahr fest. Die gemäss Vertrag vom 30. September 2008 vorübergehend beanspruchten 4'325 m2 ab Parzelle Brügg Nr. 325 seien mit Fr. 68'119 jährlich zu entschädigen. Für weitere Inkonvenienzen wurde ein Betrag von Fr. 563'000.– zugesprochen.

B.
Am 18. November 2014 erhob der Kanton Bern gegen den Entscheid der ESchK Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Er beantragte, die zugesprochenen Entschädigungen seien wie folgt zu reduzieren:

- für die definitive Enteignung von 12'923 m2 der Parzelle Nr. 325 auf Fr. 3'938'070.–, sich zusammensetzend aus einer Entschädigung von Fr. 3'779'770.– für den Verkehrswert und Fr. 158'300.– für den Minderwert der Restparzelle;
- für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m2 ab Parzelle Nr. 325 und von 770 m2 ab Parzelle Nr.1742 ab dem 1. Februar 2012 Fr. 21'752.50 für den Zeitraum Februar bis und mit Mai 2012; Fr. 73'414.70 für den Zeitraum Juni 2012 bis und mit August 2013; Fr. 52'206.– pro Jahr ab September 2013;
- für die gemäss Vertrag vom 30. September 2008 vorübergehend beanspruchten 4'325 m2 ab Parzelle Brügg Nr. 325 auf Fr. 45'412.50 pro Jahr;
- für die Inkonvenienzentschädigung auf Fr. 162'640.–.

C.
Mit Verfügung vom 23. Februar 2015 stellte die ESchK fest, dass die A._____ AG am 19. Februar 2015 eine nachträgliche Entschädigungsforderung gemäss Art. 41 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711) angemeldet habe. Sie erklärte sich als in der Sache nicht zuständig und überwies die nachträgliche Forderung an das Bundesverwaltungsgericht.

D.
Mit Verfügung vom 22. Mai 2015 ordnete das Bundesverwaltungsgericht den Beizug von Sachverständigen aus den Mitgliedern der Oberschätzungskomission (OSchK) an. Am 21. September 2015 führte es in Anwesenheit aller Verfahrensbeteiligten sowie der zwei Sachverständigen einen Augenschein durch.
Mit Fachbericht vom 18. Januar 2016 äusserten sich die Mitglieder der OSchK zu den Fachfragen der Parteien und legten ihre Sicht der Sachlage dar. Die OSchK errechnete für die dauerhaft beanspruchte Landfläche eine

Entschädigung von insgesamt Fr. 6'038'600.–.
Am 9. Januar 2017 hiess das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde des Kantons teilweise gut und änderte Ziff. 2 und 3 des Schätzungsentscheids wie folgt ab:
Der Beschwerdeführer (Enteigner) wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für die Enteignung eines Anteils von 12'923 m2 von Parzelle Brügg GB Nr. 325 eine Entschädigung von Fr. 5'492'575.– sowie eine Minderwertentschädigung für den nicht enteigneten Grundstücksteil von Fr. 158'300.–, insgesamt ausmachend Fr. 5'650'875.– zu bezahlen. [...]

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 und von 770 m2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 1742 ab vorzeitiger Inbesitznahme (1. Februar 2012) bis zur Rückgabe nach Abschluss der Bauarbeiten folgende zu verzinsende Entschädigungen zu leisten:

- Fr. 97'886.25 ab 1. Februar 2012 bis 1. Juni 2012 zu 2.5%
- Fr. 88'097.65 ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013 zu 2.25%
- Fr. 78'309.00 ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015 zu 2%
- Fr. 68'520.40 ab 2. Juni 2015 zu 1.75%.
–..]

Im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen. Die nachträgliche Entschädigungsforderung vom 19. Februar 2015 wurde zuständigkeitshalber an das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) überwiesen.

E.
Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid hat der Kanton Bern am 10. Februar 2017 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben (Verfahren Nr. 1C 90/2017).

E.a. Er beantragt, in Abänderung von Disp.-Ziff. 3 sei die Entschädigung für die definitive Enteignung von 12'923 m2 von Parzelle Nr. 325 auf Fr. 4'614'075.– sowie eine Minderwertentschädigung für den nicht enteigneten Grundstücksteil von Fr. 158'300.–, insgesamt ausmachend Fr. 4'772'375.–, festzusetzen.
In Abänderung von Ziff. 4 des angefochtenen Urteils sei die Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m2 ab Parzelle Nr. 325 und von 770 m2 ab Parzelle Nr. 1742 wie folgt festzusetzen:

- Fr. 82'659.50 ab 1. Februar 2012 bis 1. Juni 2012
- Fr. 74'393.55 ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013
- Fr. 66'127.60 ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015
- Fr. 57'861.65 ab 2. Juni 2015.

In Abänderung des durch die Vorinstanz zu Unrecht bestätigten Entscheids der ESchK sei der Kanton zu verpflichten, der A._____ AG gemäss Vertrag vom 30. September 2008 für die vorübergehende Beanspruchung von 4'325 m2 ab Parzelle Nr. 325 zwischen dem 1. November 2008 und dem 31. Januar 2012 eine jährliche Entschädigung von Fr. 57'522.50 zu bezahlen.

E.b. Die A._____ AG (nachfolgend: die Enteignete) beantragt Abweisung der Beschwerde. Die ESchK und das Bundesverwaltungsgericht haben auf eine Vernehmlassung verzichtet.
Es wurde keine Replik eingereicht.

F.
Am 10. Februar 2017 hat auch die A._____ AG Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 1C 91/2017).

F.a. Sie beantragt, in Abänderung von Disp.-Ziff. 3 sei der Kanton zu verurteilen, ihr für die Enteignung von 12'923 m2 der Parzelle Nr. 325 eine Entschädigung von Fr. 6'149'000.– (eventualiter: Fr. 5'890'000.–) sowie eine Minderwertentschädigung für den nicht enteigneten Grundstücksteil von Fr. 158'300.–, ausmachend Fr.

6'307'300.– (eventualiter: Fr. 6'048'300.–) zu bezahlen.
Aufzuheben sei auch Disp.-Ziff. 4. Der Kanton Bern sei zu verurteilen, ihr für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m2 ab Parzelle Nr. 325 und von 770 m2 ab Parzelle Nr. 1742 eine Entschädigung von Fr. 137'041.– pro Jahr zu zahlen, ab vorzeitiger Inbesitznahme am 1. Februar 2012 bis zur Rückgabe nach Abschluss der Bauarbeiten.

F.b. Der Kanton Bern beantragt, auf Rechtsbegehren 1 (Hauptantrag betreffend die Disp.-Ziff. 3) sei nicht einzutreten; im Übrigen sei die Beschwerde abzuweisen. Die ESchK und das Bundesverwaltungsgericht haben auf eine Vernehmlassung verzichtet.
Es wurde keine Replik eingereicht.

G.
Das UVEK äussert sich in seinen Vernehmlassungen nur zur Überweisung der nachträglichen Entschädigungsforderung in Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids. Es vertritt die Auffassung, nach Abschluss des Plangenehmigungsverfahrens sei nicht mehr das UVEK, sondern der Präsident der ESchK zuständig; dies sei im bundesgerichtlichen Entscheid zu berücksichtigen.

Erwägungen:

1.
Gegen das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts über die Entschädigung für eine formelle Enteignung im Zusammenhang mit einem Nationalstrassenprojekt steht die Beschwerde ans Bundesgericht grundsätzlich offen (Art. 87 Abs. 1 EntG und Art. 82 ff. BGG).

1.1. Der Kanton Bern ist als Enteigneter, der zur Zahlung einer Enteignungsentschädigung verpflichtet wurde, und bereits gegen den Schätzungsentscheid Beschwerde geführt hatte, zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG).

1.2. Die Enteignete hatte dagegen den Schätzungsentscheid der ESchK akzeptiert, d.h. weder Beschwerde noch Anschlussbeschwerde dagegen erhoben. Sie ist daher nur noch insoweit formell beschwert, als ihr vor Bundesverwaltungsgericht weniger zugesprochen wurde als von der ESchK. Für die Enteignung von 12'923 m2 von Parzelle Nr. 325 können ihr daher maximal - wie vor ESchK - Fr. 6'048'300.– zugesprochen werden; auf den überschiessenden Teil ihres Antrags ist nicht einzutreten.

1.3. Da die Beschwerden verschiedene Aspekte derselben Enteignungsentschädigung betreffen, rechtfertigt es sich, die Verfahren zu vereinigen.

1.4. Die Überweisung der nachträglichen Entschädigungsforderung an das UVEK wurde von keiner Seite angefochten und ist daher nicht Streitgegenstand. Insofern kann das Anliegen des UVEK im vorliegenden Verfahren nicht berücksichtigt werden.

1.5. Bis zum 31. Dezember 2006 beurteilte das Bundesgericht gemäss Art. 77 aEntG i.V.m. Art. 104 OG nicht nur die Rechtmässigkeit, sondern auch die Angemessenheit öffentlichrechtlicher Entschädigungen und überprüfte auch den Sachverhalt frei (vgl. BGE 119 Ib 447 E. 1b S. 451 ff.; BGE 132 II 427 E. 1.2 S. 432). Seit Inkrafttreten des BGG obliegt es dem Bundesverwaltungsgericht, Entscheide der Schätzungskommission frei zu überprüfen; als zweite Rechtsmittelinstanz ist das Bundesgericht auf eine Rechtskontrolle beschränkt (Art. 95 BGG). Den Sachverhalt kann es gemäss Art. 97 und Art. 105 BGG nur noch beschränkt, auf offensichtliche Unrichtigkeit, prüfen. Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

2.
Der Kanton Bern bestreitet vor Bundesgericht nur noch den der Entschädigung zugrundegelegten Preis für unüberbautes und unbelastetes Land von Fr. 450.–/m2; er wäre allenfalls bereit, einen Quadratmeterpreis von

Fr. 380.– zu akzeptieren.

2.1. Die ESchK stützte sich - im Einverständnis der Parteien - auf die Vergleichsmethode und holte hierfür von der Steuerverwaltung des Kantons Bern eine Liste über die in den Jahren 2006 bis 2012 bezahlten Verkaufspreise in der Region ein. Von den 17 Objekten prüfte sie fünf näher (Grundstück B in Biel-Bözigen, Grundstücke B, C, D und E in Brügg-Moos). Zudem berücksichtigte sie die Kaufverträge für das Grundstück Biel Nr. 10110 und das Nachbargrundstück Brügg Nr. 1112 (sog. Z._____-Areal), das vom Kanton Bern 2013 freihändig erworben worden war. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung zwischen 2006 und dem Stichtag (23. August 2011) schätzte die ESchK den Landwert (ohne Belastungen) auf Fr. 450.–/m2.

2.2. Diese Schlussfolgerung wurde im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht von den Sachverständigen der OSchK überprüft. Diese ermittelte auf der Basis der Vergleichsmethode einen Landwert von Fr. 440.–/m2. Dafür stützten sie sich auf
- das Grundstück B in Biel, für das im Jahr 2007 Fr. 443.55/m2 gezahlt worden seien; dieses liege zwar in der Nachbargemeinde, erweise sich aber in Sachen Nutzungsart und -möglichkeiten sowie Grundstücksform als dem zu beurteilenden Grundstück analog oder zumindest gut vergleichbar; und
- das Grundstück Brügg GB Nr. 1112 (Z._____-Areal), das in unmittelbarer Nähe zum Areal der Enteigneten liege und dieser vom Kanton (vergeblich) als Realersatzfläche angeboten worden war. Hierfür habe der vom Kanton beigezogene Experte Francesco Canonica einen Wert von Fr. 400.–/m2 (vor Abzug der Sanierungskosten) ermittelt; erzielt worden seien letztlich Fr. 380.–/m2. Allerdings könne das Z._____-Areal aufgrund von Grösse und Potenzial nicht demjenigen der Enteigneten gleichgestellt werden, weshalb sich eine Korrektur um 10 % auf den vom Experten ermittelten Wert von Fr. 400.–/m2 rechtfertige, was zu einem Landwert von Fr. 440.–/m2 führe.
Die übrigen, von der ESchK geprüften Vergleichsobjekte (Grundstücke B, C, D und E in Brügg und Grundstück Nr. 10110 in Biel) hielt die OSchK dagegen als Referenzwert für ungeeignet.

2.3. Das Bundesverwaltungsgericht führte aus, die OSchK übernehme vorliegend die Rolle einer Fachbehörde, deren Aufgabe es sei, als neutrale Stelle Fachfragen der Parteien zu beantworten und mit ihrem Spezialwissen Sachfragen zu beurteilen. Zumal sich der Kreis der OSchK-Mitglieder aus Sachverständigen formiere, solle das Gericht nicht aus eigenem Gutdünken, sondern nur aus triftigen Gründen von deren Fachmeinung abweichen, etwa bei offensichtlichen Mängeln oder inneren Widersprüchen, wenn der Fachbericht nicht nachvollziehbar sei oder wenn andere Indizien gegen seine Zuverlässigkeit sprächen. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Der von der OSchK ermittelte Verkehrswert von Fr. 440.–/m2 weiche nur geringfügig von dem durch die ESchK ermittelten Wert ab und liege klar innerhalb der in der Praxis anerkannten Schätzungstoleranz von $\pm 10\%$ (*mit Hinweis auf das Urteil 2P.40/2002 vom 1. Mai 2002 E. 4.2; FRANCESCO CANONICA, in : Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV [Hrsg.], Die Immobilienbewertung, 2009, S. 40), weshalb die Schätzungde*

2.4. *Hinsichtlich des Z._____-Areals rügt der Kanton Bern zunächst, der Kaufpreis habe nur Fr. 380.--/m2 vor Abzug der*
Das Bundesverwaltungsgericht stellte im Sachverhalt (Abschnitt B.e) fest, dass dem Kaufvertrag über den Erwerb der Nachbar
Areal) ein Preis von Fr. 400.--/m2 zugrunde gelegen habe. Dagegen hielt es in E. 4.1.9.1 fest, dass der vom Kanton beigezogene E
-/m2 (vor Abzug der Sanierungskosten) ermittelt habe, letztendlich habe ein Verkäufer lösvon Fr. 380.--/m2 erzielt worden s
ihr folgend - das Bundesverwaltungsgericht (E. 4.1.9.1 und 4.1.9.2 des angefochtenen Entscheids) nicht auf den erzielten Kau
-/m2 abstellten.

2.5. *Der Kanton beanstandet dieses Vorgehen, weil bei der Vergleichsmethode nur auf effektiv erzielte Preise und nicht auf bloss*
Die Enteignete macht dagegen geltend, das Z._____-Areal sei von einer nicht fachkundigen Verkäuferschaft verkauft wor
-/m2 mit Vorsicht zu betrachten sei.
Der Kaufvertrag vom 31. Oktober 2013 enthält nur einen Bruttokaufpreis von Fr. 3'940'000.--, was für 11'143 m2 einem Kauf
-/m2 inklusive Abbruch- und Entsorgungskosten entspricht. Der Wert des unbebauten und unbelasteten Landes (bzw. die der Pr
und Entsorgungskosten) werden im Vertrag nicht separat ausgewiesen. Unter diesen Umständen erscheint es nicht offensichtlich
-/m2. Der geschätzte Preis von Fr. 400.--/m2 wurde auch dem Realersatzangebot des Kantons zugrunde gelegt; für dessen Able
Im Übrigen weist die Enteignete zu Recht darauf hin, dass der von der ESchK geschätzte Landwert (Fr. 450.--/m2) auch dann no
10% liegen würde, wenn von einem Preis von Fr. 380.--/m2 (statt Fr. 400.--/m2) für das Z._____-Areal ausgegangen un

−/m2; Schätzungstoleranz Fr. 376. − − bis Fr. 460. − − /m2).

2.6. Der Kanton macht weiter geltend, das Z._____ − Areal sei mit der benachbarten Parzelle der Enteigneten in jeder Hinsich
Die OSchK legte anhand des am Stichtag geltenden Baureglements detailliert und plausibel dar, dass das Notz − Areal vor der Ent
auf grund des laut Baureglement erlaubten Zusammenbaus mit Gebäuden auf dem gleichen Grundstück − auch Erweiterungen,
Demgegenüber weist das Z._____ − Areal zwar eine rechteckige Form auf; es ist jedoch wesentlich kleiner als das Areal Notzu
anders als das Areal Notz − nicht für grosse Industriebetriebe eignet. Davon ging auch der vom Kanton beigezogene Experte Cano
−/m2 für Parzellen unter 2′000 m2 gelte, woraus geschlossen werden kann, dass für grössere Areale ein höherer Wert gerecht fer

2.7. Weiter rügt der Kanton, der ermittelte Verkehrswert sei jedenfalls für die am Rand gelegenen Teile der Parzelle Nr. 325 zuhoc
Die OSchK ging dagegen in ihrem Fachbericht (S. 10) davon aus, dass die Entschädigung über das gesamte abgehende Grundstück
und Grenzabstandsbereichs sowie der Anteil von 15% des Grundstücks, das gemäss dem am Stichtag gültigen Reglement zu begrüne
Auch die ESchK war davon ausgegangen, dass sie sich auf grund der Grösse der gesamten zu enteignenden Fläche von rund 13′000 m
Baulinie (E. 10b S. 11 unten und E. 11 S. 14 f. Schätzungsentscheid). Die Grünflächenziffer sei bereits im pauschalen Landwert vo
−/m2 mitberücksichtigt, weshalb sie beim Minderwert des Restgrundstücks nicht relevant sei (E. 11 S. 15 Schätzungsentscheid).
Hat die ESchK die Faktoren, welche die Überbaubarkeit der Randflächen einschränken (Baulinie, Grünflächenziffer), somit
−/m2 zugrunde zulegen.

2.8. Hinsichtlich des Grundstücks Bin Biel rügt der Kanton, dieses sei bezüglich Nutzungsart und − möglichkeit dem Areal Notz
schon in der Stellungnahme zur Expertise der OSchK vom 14. März 2016 vorgebrachten − Einwand habe sich die Vorinstanz nicht a
Da das Areal der Enteigneten in unmittelbarer Nähe zur Bieler Stadtgrenze liegt, erscheint es nicht grundsätzlich unzulässig, auf
und planungsrechtlichen Randbedingungen hernicht unerheblich von dem jenigen der Enteigneten unterscheide (Fahrtenkonti
Das Bundesverwaltungsgericht äussert sich nicht zur Vergleichbarkeit des Grundstücks Bin Biel, sondern hielt die Schätzungdes
Areal für zulässig, das hinsichtlich Lage und Erschliessung vollumfänglich mit dem Notz − Areal vergleichbar sei. Dies ist nicht zu
−/m2) auf den vom Experten des Kantons geschätzten Wert des Z._____ − Areals, zuzüglich eines Zuschlags von 10%. Die OS
−/m2 im Jahr 2007), hochgerechnet auf den Stichtag, in folge der Teuerung höher liegen würde.

2.9. Der Kanton hält sodann für willkürlich, dass die Objekte Brügg B − E, mit durchwegs tieferen Kaufpreisen (Fr. 120. −
− bis Fr. 345. − − /m2), nicht berücksichtigt worden seien. Unterschieden in Grösse und Nutzung könne mit Auf − oder Abschläge

2.9.1. Die OSchK hielt die Parzellen Brügg B − D (2′887 m2, 3′237 m2 und 4′497 m2) von der Grösse, vor allem auf grund ihres besch
Zudem hob die OSchK hervor, dass die unterschiedlichen Preise für die direkt angrenzenden Grundstücke (von Fr. 173.20 bis 344.6
Würde man vom Kaufpreis für Parzelle D (als grösste Parzelle und ursprüngliche Stammparzelle) ausgehen, läge der Landwert a
Areals mit Fr. 450. − − /m2 rund ein Drittel höher. Ein derartiger Aufschlag erschiene angesichts der von der OSchK Kauf gezeigten

2.9.2. Die Parzelle Ein Brügg hielt die ESchK von der Lage her als grundsätzlich vergleichbar; diese sei mit 15′012 m2 (nur) 50% kle
Areal. Trotz ihrer guten Erschliessung und der sinnvollen Grundstücksgeometrie sei sie zu einem Preis von nur 119.90/m2 verkauf
−/m2 eingesetzt worden seien. Damit widerspreche der getätigte Landkauf den Gesetzen des Marktes und sei als Referenzpreis un
mit den lokalen Verhältnissen vertraute − ESchK entschieden (vgl. Schätzungsentscheid E. 9 S. 10 oben).
Zwar ist dem Kanton zuzustimmen, dass es grundsätzlich der Vergleichsmethode als statistischer Methode widerspricht, Preise,

2.10. Der Kanton rügt weiter, bei der nur 994 m2 grossen Parzelle Biel Nr. 10110 habe es sich um einen Arrondierungskauf gehandel

2.11. Schliesslich macht der Kanton geltend, die OSchK habe das (von der Enteigneten eingeholte) Gutachten von Wüest & Partne
−/m2.
Diese Kritik der OSchK betraf nur die Preisermittlung auf grund des Residualwertes. Der so berechnete Wert wurde anschliessend
wie die Enteignete zu Recht geltend macht − ehe reine Bestätigung des von der ESchK geschätzten Marktwerts von Fr. 450. −
−/m2 dar.

2.12. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Vorinstanz hinsichtlich des der Entschädigung zugrunde gelegten Landwerts w

3.
Die Enteignete bestreitet zunächst den von der Vorinstanz berechneten Minderwert für Bodenbelastungen.

3.1. *Sie macht geltend, es sei willkürlich und verletze Treu und Glauben und die Rechtsgleichheit, überhaupt einen Abzug für die Be*
Das Bundesverwaltungsgericht hielt fest, aus den Akten ergebe sich kein Aufschluss über eine Vereinbarung oder eine rechtswirks
Diese Erwägungen sind bundesrechtlich nicht zu beanstanden; entgegen der Auffassung der Enteigneten lässt sich auch aus der K
Die Behauptung, bei anderen Objekten sei kein Abzug erfolgt, wird (wie schon vor Bundesverwaltungsgericht) nicht näher substa

3.2. *Die Beschwerdeführerin hält den Abzug auch deshalb für stossend, weil die Belastung von den Gemeinwesen Brüggund Biela*

3.2.1. *Nach Art. 32 Abs. 1 USG trägt der Inhaber der Abfälle die Kosten der Entsorgung, sofern nichts anderes bestimmt wird. Eine*

3.2.2. *Vorliegend wurde der Standort Eischenweg zu Recht als überwachungs- und nicht als sanierungsbedürftig qualifiziert, wesha*
Verordnung vom 26. August 1998 (AltlV; SR 814.680) handle. In der Praxis werde jedoch auf die Sanierungsbedürftigkeit solcher Standorte verz
Das Bundesverwaltungsgericht erwog, die Qualifikation des Standorts als überwachungs- oder sanierungsbedürftig betreff
vorliegend relevante Frage der Wertminderung des Bodens. Eine Unsicherheit bei der Qualifikation des Standorts würde dazu

3.2.3. *Diese Erwägung verletzt Bundesrecht nicht. Grundsätzlich wirkt sich eine Bodenbelastung auf grund der erhöhten Entsorg*
Die Kostenteilung nach Art. 32d USG könnte nämlich nur für diejenigen Kosten verlangt werden, die nötig sind, um die Gefahrsch
Unter diesen Umständen erscheint es nicht bundesrechtswidrig, einen Minderwertabzug für die belastungsbedingt erhöhten En

3.3. *Näher zu prüfen ist die Höhe des Minderwerts.*

3.3.1. *Der Kanton hat insgesamt Fr. 1'096'482.-- für die Entsorgung des belasteten Aushubs auf Parzelle Nr. 325 geltend gema*
und Strassenflächen) einen Minderwert von Fr. 259'000.--.

3.3.2. *Das Bundesverwaltungsgericht erwog, die ESch Kstütze sich offenbar auf die Bestimmung von Art. 32b bis USG, wonach d*
Das Bundesverwaltungsgericht ging davon aus, dass die Ausdehnung der Bodenbelastung gemäss Situationsplan vom 24. April 20
-/m2 (Fr. 1'096'482.-- : 3'987 m2) aus, was bei einer zu berücksichtigenden Fläche von 2'387 m2 zu einem Minderwert von Fr. 65
-führte.

3.3.3. *Die Enteignete rügt, die Berücksichtigung von nicht nachgewiesenen Sanierungskosten sei willkürlich und verstosse gegen A*
und Schätzungsverfahren durchgeführt werden müsse. Dies falls sei es Sache des Enteigners, der die Kosten der Dekontaminatio

3.3.4. *Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, geht es vorliegend nicht um die Frage der Kostentragung für die Entsorgungsk*
Danach sei die Annahme zur Mächtigkeit und zum Verhältnis von schwachzustark verschmutztem Material in der Etappe 2 best
dass der effektive Deponierand noch rund 10 m weiter östlich liege als im Oktober 2013 angenommen.
Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, wenn das Bundesverwaltungsgericht einen Minderwertabzug auch für die 2.
wie geschehen - eine vorsichtige, eher zu tiefe Kostenschätzung zugrunde gelegt wird.

3.4. *Damit erweisen sich die Rügen der Enteigneten zum Minderwertabzug als unbegründet.*

4.
Weiter bestreitet die Enteignete die Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung des Terrains. Diese setzt sich aus dem
-/m2) und einem Kapitalisierungssatz zusammen.

4.1. *Die ESch Klegte einen Kapitalisierungssatz von 3.5% zugrunde, weil dies von den Parteien in ihrem Vertrag vom 30. September*
Dagegen entschied das Bundesverwaltungsgericht, die vertragliche Vereinbarung habe sich nur auf die damals beanspruchte Fl
Die Enteignete rügt, dies widerspreche dem Willen der Vertragsparteien, die - unabhängig vom Ausmass der Fläche -
einen Kapitalisierungssatz von 3.5% vereinbart hätten.

4.2. *Der Vertrag vom 30. September 2008 (Convention de mise disposition de terrain) nthält folgende Vereinbarungen (Hervorhebu*

4a. *Le canton servira Not z Immobilien AG une indemnité pour l'utilisation de ses terrains dans l'attente d'une décision de la Commissi*

4b. Le total des emprises de la première étape est de 4'325 m2 au taux de Fr. 200.– / m2, ce qui donne un capital de Fr. 865'000.–.[...]. Capitalisé à 3,5%, ce montant représente une rente annuelle de Fr. [...]. Le prix de Fr. 200.– / m2 n'est fixé par le canton que con / m2, [...].

4c : Le paiement de la rente annuelle interviendra dans les 30 jours après la prise de possession du terrain fixé au 1er novembre 2008.

4d : Au cas où la Commission fédérale d'estimation rendrait une décision modifiant l'estimation des valeurs vénales arrêtées ou les taux de réb,

Die Auslegung der Vorinstanz, wonach der in Ziff. 4b vereinbarte Kapitalisierungssatz sich nur auf die enteignete Fläche von 4'32 Selbst wenn der Vertrag aber in diesem Sinne zu verstehen wäre, wäre nicht automatisch von einem Kapitalisierungssatz von 3,5% a und somit ab dem Zeitpunkt der vorzeitigen Besitzeinweisung am 1. Februar 2012 – den jeweils gültigen hypothekarischen Refere

5.
Nachdem Gesagten sind beide Beschwerden abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens recht

Demnach erkennt das Bundesgericht :

1.
Die Verfahren 1C 90/2017 und 1C 91/2017 werden vereinigt.

2.
Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.
Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.– werden den Parteien je zur Hälfte (Fr. 7'500.–) auferlegt.

4.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 6, dem Bundesverwaltungsgericht, Abteilu

Lausanne, 7. Juli 2017

Im Namen der I. öffentlich – rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident : Merkli

Die Gerichtsschreiberin : Gerber