Tribunale federale
Tribunal federal

{T 1/2}
1E.13/2004
1E.14/2004 /ggs

Urteil vom 8. Februar 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Aemisegger, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Aeschlimann, Reeb,
Gerichtsschreiberin Schilling.

Parteien
1E.13/2004
Burgergemeinde Salgesch, 3970 Salgesch,
Beschwerdeführerin, vertreten durch Advokat Stefan Escher,

und

1E.14/2004
Société Camping et Plage de Sierre et
Salquenen S.A., Beschwerdeführerin, vertreten durch Josef Zimmermann, Rechtskonsulent,

gegen

Staat Wallis, 1950 Sitten, vertreten durch das Departement für Verkehr, Bau und Umwelt des Kantons Wallis, Dienststelle für Strassen- und Flussbau, Abteilung Nationalstrassen, avenue de France,
1951 Sitten,
Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 4, handelnd durch Präsident Karl Providoli,
case postale 606, 3960 Sierre.
Gegenstand
Enteignungsentschädigung in Zusammenhang mit den Kompensationsmassnahmen A9/T9,

Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen den Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, vom 6. September 2004.

Sachverhalt:
A.
Im Februar 1995 wurde das Ausführungsprojekt für die Nationalstrasse A9, St-Maurice - Brig, Teilstrecke Siders Ost - Leuk Susten West sowie für die Kantonsstrasse T9, Teilstrecke Siders Ost - Susten - Leuk mit den entsprechenden Enteignungsplänen öffentlich aufgelegt. Bestandteil dieses Projektes bilden verschiedene ökologische Ausgleichsmassnahmen, durch welche das Auengebiet Pfynwald wieder hergestellt und bewahrt werden soll. Der Strassenbau und die Kompensationsmassnahmen machen auch Rodungen von Waldflächen in den Gemeinden Siders, Salgesch, Varen und Leuk erforderlich. Das Rodungsgesuch wurde ebenfalls im Februar 1995 im Amtsblatt des Kantons Wallis veröffentlicht und in den betroffenen Gemeinden aufgelegt.
Als Ausgleichsmassnahmen auf dem Gemeindegebiet Salgesch sollen längs des Baches "Russubrunnu" ein komplementäres Auengebiet angelegt (Massnahme 6) und der Kanal des "Russubrunnu" zu einem naturnahen Wasserlauf umgestaltet werden (Massnahme 7). Für diese Massnahmen werden mehrere Teile der insgesamt 146'271 m2 umfassenden Parzelle Nr. 7020 der Burgergemeinde Salgesch beansprucht. Zwei der Teilflächen sind mit Baurechten zu Gunsten der Société Camping et Plage de Sierre et Salquenen S.A. (Camping SA) belas-

tet, welche auf diesen und weiteren Grundstücken von rund 10 ha seit 1968 den Camping "Swiss-Plage" führt. Gemäss den Landerwerbsplänen soll die Baurechtsparzelle Nr. (7017A) von 24'750 m2 vollständig enteignet werden, während von der Parzelle Nr. (7016A) im Halte von 40'000 m2 etwa 9'855 m2 abzutreten sind.
Gegen das Ausführungsprojekt A9/T9 und das Rodungsgesuch erhoben sowohl die Camping SA als auch die Burgergemeinde Salgesch Einsprache. Die Camping SA stellte in ihren Einsprachen den Umfang der Ausgleichsmassnahmen in Frage und bestritt, dass es sich bei den abzutretenden, als Campingplatz genutzten Parzellen um Waldgrundstücke handle. Der Staatsrat des Kantons Wallis genehmigte das Ausführungsprojekt mit Beschluss vom 9. Juli 1997 und wies die Einsprachen der Camping SA und der Burgerschaft Salgesch ab. Dieser Entscheid blieb unangefochten. Am 28. November 1997 erteilte das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) die für den Strassenbau und die Kompensationsmassnahmen erforderlichen Rodungsbewilligungen. Zur Einsprache der Camping SA stellte das Bundesamt fest, die Einsprecherin bestreite den Waldcharakter im Bereich des Campingplatzes. Auf dem Plan 1:1'000 Rodungsgesuch/Kompensationen Konzept Pfyn, Massnahme Nr. 7 (Kanal des Russubrunnu) vom Januar 1995 sei die Campingzone jedoch klar als Wald ausgeschieden; es bestehe kein Grund, an dieser Waldfeststellung zu zweifeln. Das BUWAL wies auch den von der Burgergemeinde Salgesch gestellten Antrag ab, wonach der als Wald ausgeschiedene südlichste und westliche Bereich des
Campings "Swiss-Plage" weiterhin für Campingzwecke benutzt werden könne. Dementsprechend wurde die Rodungsbewilligung u.a. mit der Auflage verbunden, dass der sich im bestockten Waldareal befindende südlichste Teil des Campings von Caravans zu räumen und der Auenwald, wie im Schutz- und Pflegekonzept Pfyn vorgesehen, wieder herzustellen sei. Dieser Entscheid des BUWAL, welcher der Burgergemeinde und der Camping SA mit Rechtsmittelbelehrung zugestellt wurde, ist ebenfalls unangefochten in Rechtskraft erwachsen.
B.
Am 14. Juni 1999 genehmigte das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation das Ausführungsprojekt A9/T9 und gab damit den Weg für die Enteignungen frei. Die persönlichen Anzeigen wurden den Betroffenen am 16. März 2000 zugestellt.
Während der Eingabefrist stellte die Camping SA bei der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, eine vorläufige Entschädigungsforderung in Höhe von Fr. 3'914'205.43 für den Verlust etwa eines Drittels der Campingfläche bzw. von 211 Campingplätzen (97 fest installierte Mobilhomes und 114 Durchgangsplätze). Von der Burgerschaft Salgesch ging für die Baurechtsparzellen vorerst kein Entschädigungsbegehren ein.
Die Einigungsverhandlung zwischen den Vertretern des Kantons Wallis und der Camping SA vom 20. Juni 2000 verlief erfolglos. Im hierauf durchgeführten Schriftenwechsel ersuchte der Staat Wallis um vorzeitige Besitzergreifung der zu enteignenden Flächen und bot für diese als Waldboden eine Entschädigung von Fr. 1.50/m2 an.
An der Schätzungsverhandlung vom 27. September 2001 stimmten die Camping SA und die Burgergemeinde Salgesch der vorzeitigen Besitzeinweisung auf den 31. Oktober 2003 zu. Die Camping SA erhöhte ihre Entschädigungsforderung auf Fr. 4'328'838.75, während der Enteigner bei seiner Offerte blieb. Schliesslich stellte auch die Burgerschaft Salgesch mit undatierter Eingabe ein Entschädigungsbegehren für die Baurechtsparzellen und den entgangenen Baurechtszins, diesen in Höhe von rund Fr. 380'000.–.
Mit Eingabe vom 27. September 2001 verlangte die Camping SA, dass die Schätzungskommission im Sinne von Art. 69 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Enteignung vorweg über die Frage der Rechtsgültigkeit der am 1. September 1967 auf Teilen der Parzellen Nrn. 7016 und 7017 errichteten Waldservitut entscheide. Der Schätzungskommissions-Präsident forderte hierauf die Parteien mit Verfügung vom 12. Juli 2002 auf, je eine Erklärung im Sinne von Art. 69 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes abzugeben, ansonsten das Schätzungsverfahren ausgesetzt und der Enteigner zur Klageerhebung beim Zivilrichter angehalten werde. Auf Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Kantons Wallis hob das Bundesgericht diese Verfügung mit Urteil vom 17. Oktober 2002 auf. Es erwog, dass die fragliche Waldservitut nicht Gegenstand der Enteignung sei und ihre Rechtsgültigkeit allenfalls nur im Zusammenhang mit der Frage der zulässigen Nutzung der enteigneten Parzellen zu überprüfen sei; über diese Frage habe aber ohnehin die Schätzungskommission und nicht der Zivilrichter zu befinden.
C.
Nach einem weiteren Schriftenwechsel und der Befragung unter anderem des Kreisförsters und des ehemaligen Kantonsförsters fällte die Eidgenössische Schätzungskommission am 6. September 2004 ihren Entscheid. Sie sprach der Burgergemeinde Salgesch als Grundeigentümerin der enteigneten Flächen eine Enteignungsentschädigung von Fr. 1.50/m2, insgesamt Fr. 51'907.50 (Nachmass vorbehalten), zu, verzinsbar zu 3 ½ % ab 31.

Oktober 2003. Ausserdem wurde der Enteigner verpflichtet, der Burgergemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 3'600.– zu bezahlen. Der Camping SA als Baurechtsnehmerin erkannte die Schätzungskommission keine Enteignungsentschädigung sondern lediglich eine Parteientschädigung von Fr. 6'000.– zu.
Zu ihrem Entscheid führte die Schätzungskommission im Wesentlichen aus, die enteigneten Grundstücke hätten weder im massgebenden Schätzungszeitpunkt noch zuvor in der Industrie- und Gewerbezone der Gemeinde Salgesch gelegen. Gemäss der Luftaufnahme aus dem Jahre 1967 seien die von den Parzellen Nrn. 7016 und 7017 abzutretenden Flächen bewaldet gewesen und stellten mithin Wald im Sinne der eidgenössischen Forstgesetzgebung dar, ungeachtet der Bezeichnung im Grundbuch oder der Nutzungsart. Zudem seien Teilflächen dieser Parzellen im Laufe des Jahres 1967 mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Sinne einer Aufforstungspflicht belastet und ausdrücklich als Waldgrundstücke ins Grundbuch eingetragen worden. Obwohl diese Eigentumsbeschränkung den damaligen Baurechtnehmern nicht mitgeteilt worden sei, sei sie rechtsgültig entstanden. Der Baurechtsvertrag sei vom Staatsrat denn auch nur unter dem Vorbehalt genehmigt worden, dass die Nutzung der Waldparzellen forstrechtlich bewilligt würde. Im Übrigen seien die in den Jahren 1965 und 1968 abgeschlossenen Baurechtsverträge gemäss dem damals geltenden eidgenössischen Forstrecht sogar nichtig, da die für öffentliche Wälder erforderlichen bundesrechtlichen Bewilligungen für
eine der guten Waldwirtschaft entgegenstehende Nutzung nicht eingeholt worden seien. Seien aber die in den achtziger Jahren vorgenommenen Rodungen illegal gewesen und auch im Nachhinein nie bewilligt worden, so gälten selbst die heute nicht mehr bestockten Flächen gemäss heutigem Waldgesetz als Waldboden. Die Nutzung dieses Bodens für Campingzwecke sei demnach sowohl unter dem alten als auch unter dem neuen Recht als rechtswidrig zu betrachten und bei der Entschädigungsbemessung unbeachtlich. Eine Entschädigung sei daher allein der Burgergemeinde Salgesch als Eigentümerin des teilenteigneten Grundstücks Nr. 7020 zuzuerkennen. Diese Entschädigung sei, da im Oberwallis für Waldgrundstücke zur Zeit grundsätzlich Fr. 1.50/m2 bezahlt würden, auf diesen Betrag festzusetzen.
D.
Gegen den Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, vom 6. September 2004 haben sowohl die Burgergemeinde Salgesch (im Folgenden: Beschwerdeführerin I) als auch die Camping SA (im Folgenden: Beschwerdeführerin II) Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben.
Die Beschwerdeführerin I stellt den Antrag, der Staat Wallis sei zu verpflichten, der Grundeigentümerin für den Ertragsausfall und den Bodenwert eine Enteignungsentschädigung von Fr. 660'149.20 zu bezahlen. Die Beschwerdeführerin II verlangt die Zusprechung einer Enteignungsentschädigung in Höhe von Fr. 4'328'838.75. Mit diesem Betrag sollen der Ertragsverlust, verschiedene Anlage- und Planungskosten, Inkonvenienzen sowie die von der Gemeinde erhobenen Anschlussgebühren abgegolten werden. Auf die Beschwerdebegründungen ist, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen einzugehen.

E.
Der Kanton Wallis beantragt Abweisung beider Verwaltungsgerichtsbeschwerden. Die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 4, hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Die beiden Verwaltungsgerichtsbeschwerden betreffen die Enteignung der selben Grundstücksflächen und die für diese auszurichtende Entschädigung. Über die beiden Begehren ist daher wie im vorinstanzlichen Verfahren in einem einzigen Urteil zu befinden.
2.
Der Staat Wallis ersucht um Überprüfung der Einhaltung der Beschwerdefrist durch die Beschwerdeführerin II, die ihre Beschwerde erst am 12. Oktober 2004 erhoben habe, obschon ihr der Schätzungsentscheid möglicherweise bereits am 11. September 2004 zugegangen sei. Die Beschwerdefrist beginnt indessen in der Regel erst nach Eröffnung des vollständigen Entscheids zu laufen. Da den Parteien im Anschluss an die Zustellung des Schätzungsurteils mit Schreiben vom 13. September 2004 noch eine korrigierte Rechtsmittelbelehrung übermittelt worden ist, ist davon auszugehen, dass die Beschwerdefrist erst ab der zusätzlichen Zustellung zu laufen begonnen hat und von der Beschwerdeführerin II jedenfalls eingehalten worden ist.
3.
Die Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen unterliegen gemäss Art. 77 Abs. 1 des Bun-

desgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht. Mit dieser kann nicht nur Verletzung von Bundesrecht und unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts (Art. 104 lit. a und b OG), sondern - da eine erstinstanzliche Verfügung über öffentlichrechtliche Entschädigungen angefochten wird - auch Unangemessenheit gerügt werden (Art. 104 lit. c Ziff. 1 OG). Dem Bundesgericht steht gegenüber dem angefochtenen Entscheid der Schätzungskommission sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht freie Prüfung zu, da nach der Rechtsprechung Art. 105 Abs. 2 OG auf Verfahren vor der Schätzungskommission keine Anwendung findet (BGE 119 Ib 348 E. 1b, 447 E. 1, 128 II 231 E. 2.4.1. S. 236, 129 II 420 E. 2.1).

4.

Umstritten ist hier in erster Linie, von welcher rechtlichen und tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit der enteigneten Bodenflächen bei der Entschädigungsbemessung auszugehen sei. Gemäss dem angefochtenen Entscheid stellen die fraglichen Flächen Wald dar, dürfen daher nur forstwirtschaftlich genutzt und müssen dementsprechend bewertet werden. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin II besteht auf dem Campingareal kein Wald und ist die Baurechtnehmerin zum Campingbetrieb auf dem abzutretenden Boden befugt gewesen. Die Beschwerdeführerin I stellt die Waldqualität der enteigneten Parzellenflächen nicht ernsthaft in Abrede, wendet aber ein, dass das blosse Zelten (ohne feste Einrichtungen) im Wald durchaus zulässig und dieser Nutzungsmöglichkeit im Entschädigungsverfahren Rechnung zu tragen sei. Den beiden Beschwerdeführerinnen ist nicht zu folgen.

4.1 Wie im angefochtenen Entscheid zu Recht dargelegt wird, ist bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung in der Regel auf die tatsächliche und rechtliche Situation im massgebenden Bewertungszeitpunkt, das heisst im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung vor der Schätzungskommission, abzustellen (vgl. Art. 19bis Abs. 1 EntG). Von einer anderen als der in diesem Zeitpunkt bestehenden Rechtslage darf nur ausgegangen werden, wenn feststeht oder mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, dass die rechtliche Situation ohne die Enteignung eine andere gewesen oder eine andere geworden wäre. Über die tatsächliche Nutzung des Bodens am Stichtag kann andererseits nur hinweggesehen werden, wenn die Möglichkeit einer besseren Verwendung bestanden hat, wenn sich die ausgeübte Nutzung als rechtswidrig erweist und sich der Enteignete nicht auf die Bestandesgarantie berufen kann, oder wenn die Nutzung auch ohne die Enteignung hätte eingestellt werden müssen (Art. 20 Abs. 1 und Art. 25 EntG; BGE 112 Ib 531 E. 3, S. 533, 129 II 470 E. 5 S. 474, je mit Hinweisen, s.a. BGE 106 Ia 262 E. 2).

4.2 In tatsächlicher Hinsicht ist unbestritten, dass die enteigneten Bodenflächen, obwohl grösstenteils bestockt, im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung, also im Juni 2000, als Campingareal genutzt wurden. Nach der Darstellung der Beschwerdeführerin II selbst wurden auf den fraglichen Flächen insgesamt 211 Campingplätze betrieben. Auf einem Teil dieser Plätze waren Wohnwagen fest installiert und an die Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser-, Abwasser-, Strom- und Gasleitungen) angeschlossen.

4.3 Die Frage der rechtlichen Beschaffenheit der Enteignungsflächen ist von den heutigen Beschwerdeführerinnen schon in den Einspracheverfahren zur Genehmigung des Ausführungsprojekts und zur Erteilung der Rodungsbewilligungen aufgeworfen worden. Insbesondere hat die Beschwerdeführerin II bereits im Rodungsbewilligungsverfahren den Waldcharakter des Campingareals bzw. der von der Enteignung betroffenen Bodenflächen bestritten. Wie bereits dargelegt (Sachverhaltsdarstellung lit. A), hat das BUWAL die Einsprache der Campingbetreiberin am 28. November 1997 abgewiesen und hierzu erklärt, auf dem das Rodungsgesuch präzisierenden Plan vom Januar 1995 für die Massnahme Nr. 7 seien die von der Rodung und den Ausgleichsmassnahmen betroffenen Flächen klar als Wald ausgeschieden; an dieser Waldfeststellung sei nicht zu zweifeln. Die Beschwerdeführerin II hat diesen Entscheid weder angefochten noch die Durchführung eines förmlichen Waldfeststellungsverfahrens verlangt. Hat aber das BUWAL als für die fragliche Rodungsbewilligung und Waldfeststellung zuständige Behörde rechtskräftig erkannt, dass die auf dem genannten Plan als bewaldet bezeichneten Flächen Wald im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald
(Waldgesetz, WaG) seien, so hätte sich die Schätzungskommission im nachfolgenden Enteignungsverfahren ohne weiteres auf diesen Entscheid stützen können. Es ist daher im vorliegenden Verfahren entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin II für die rechtliche Beschaffenheit der Enteignungsflächen ohne Belang, ob die in den sechziger Jahren eingeräumten Baurechte und das damals errichtete Wiederaufforstungsservitut rechtsgültig waren und noch seien. Damit fällt auch der von der Beschwerdeführerin II erhobene Vorwurf der unrichtigen Feststellung und unrichtigen Beurteilung der seinerzeitigen Sachverhalte dahin.

4.4 Die Schätzungskommission hat demnach zu Recht erkannt, es handle sich bei den enteigneten Baurechtspar-

zellen um Wald. Bereits unter der Herrschaft des Bundesgesetzes vom 11. Oktober 1902 betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei und der entsprechenden Verordnung vom 1. Oktober 1965 (FPolV, AS 1965 S. 861) galt aber das Aufstellen von Wohnwagen auf eigens dafür hergerichteten Plätzen im Wald als grundsätzlich unzulässig (vgl. Art. 28 Abs. 1 und 3 FPolV, BGE 100 Ib 482, 105 Ib 272 E. 3 S. 281, Entscheid 1A.173/1988 vom 9. Dezember 1994). Nach Art. 4 des heute und zur Zeit der Einigungsverhandlung geltenden Waldgesetzes bedarf die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden, die als Rodung gilt, einer Rodungsbewilligung. Nicht als Zweckentfremdung zu betrachten ist gemäss Art. 4 lit. a der Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (Waldverordnung, WaV) einzig die Beanspruchung von Wald für forstliche Bauten und Anlagen sowie für nichtforstliche Kleinbauten und -anlagen. Als Kleinanlagen können nichtforstliche Anlagen im Wald jedoch nur gelten, wenn sie den Waldboden bloss punktuell oder unbedeutend beanspruchen (Entscheid 1A.32/2003 vom 30. September 2004 E. 3 mit Hinweisen; vgl. auch Hans-Peter Jenni, Vor lauter Bäumen den Wald doch noch sehen: Ein Wegweiser durch die neue Waldgesetzgebung, hrsg. BUWAL 1993, S. 51 f.). Davon kann bei den auf den enteigneten Parzellen erstellten Plätzen und Anlagen für 211 zum Teil fest installierte Mobilhomes und Wohnwagen nicht die Rede sein.

Die Campingnutzung auf den enteigneten Flächen gilt mithin im massgebenden Schätzungszeitpunkt als rechtswidrig, ist doch für die Anlagen weder eine Rodungs-Bewilligung nach Waldgesetz noch eine gemäss Raumplanungsrecht erforderliche Baubewilligung erteilt worden. Da der Campingbetrieb im hier fraglichen Umfange auch unter dem alten Recht nicht bewilligt worden ist und nicht hätte bewilligt werden können, geht die Berufung der Beschwerdeführerinnen auf die Bestandesgarantie fehl.

4.5 Nach Auffassung der Beschwerdeführerin I hätte der Waldboden weiterhin zum Aufstellen von Zelten dienen können und weise dieser daher einen höheren Wert als die zugesprochene Entschädigung auf. Die Burgergemeinde hat sich bereits im Rodungsbewilligungsverfahren um die behördliche Zusicherung bemüht, das für die Ausgleichsmassnahmen beanspruchte Waldareal auch künftig für Campingzwecke nutzen zu dürfen. Das BUWAL hat dieses Ansinnen mit Hinweis auf Art. 5 Abs. 4 WaG sowie darauf abgelehnt, dass die Campingzone in einem Auenwald von nationaler Bedeutung liege. Tatsächlich werden jedenfalls die südlichen und südwestlichen Teile des Campingareals und damit die Enteignungsflächen von dem 1992 ins Bundesinventar aufgenommene Auengebiet Pfynwald (Objekt Nr. 133) erfasst. Gemäss Art. 4 und 5 der eidgenössischen Verordnung vom 28. Oktober 1992 über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31) sollen die Objekte ungeschmälert erhalten werden und haben die Kantone die zur Erhaltung der Objekte geeigneten Schutz- und Unterhaltsmassnahmen zu treffen. In seinem in Ausführung dieser Bestimmungen erlassenen "Entscheid betreffend den Schutz des Gebietes von Pfyn in Siders, Salgesch, Varen und Leuk" vom 17. Dezember 1997

(kant. Gesetzessammlung 451.121) hat der Staatsrat des Kantons Wallis festgelegt, dass im Pfyngebiet generell alle Aktivitäten und Eingriffe untersagt seien, welche den Schutzzielen widersprächen (Art. 3 Abs. 1). Insbesondere seien Aktivitäten wie etwa das Entfachen von Feuer, Camping, Baden und Radfahren nur auf speziell dafür bezeichneten Plätzen oder Wegen erlaubt (Art. 3 Abs. 2). Dass diese Aktivitäten auf den Enteignungsflächen im Auengebiet erlaubt worden wären, behaupten die Beschwerdeführerinnen selbst nicht. Sie können daher auch nicht geltend machen, es sei bei der Entschädigungsbemessung davon auszugehen, dass die fraglichen Flächen ohne die Enteignung weiterhin für Campingzwecke - und sei es auch nur das blosse Aufstellen von Zelten - zur Verfügung gestanden hätten.

Es kann sich daher nur noch fragen, ob die Enteigneten gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben höhere Entschädigungen als die ihnen zuerkannten für sich beanspruchen könnten.

5.

Beide Beschwerdeführerinnen machen geltend, falls die Campingnutzung als rechtswidrig zu betrachten sei, so habe die jahrzehntelange Duldung der Anlagen durch die zuständigen Forst- und Baubewilligungsbehörden einen Vertrauenstatbestand geschaffen, der den Enteigneten Anspruch auf Entschädigung für die entgehende bisherige Nutzung und die dafür getroffenen Aufwendungen verleihe.

5.1 Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben gibt dem Bürger Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens, das er in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden setzt. Die unrichtige Zusicherung einer Behörde ist jedoch nur dann bindend, wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt hat, sie für die Zusicherung zuständig war oder sie der Bürger aus zureichenden Gründen für zuständig halten konnte, der Bürger die Unrichtigkeit der Zusicherung nicht ohne weiteres erkennen konnte, er im Vertrauen auf die Richtigkeit der

Zusicherung Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können, und die gesetzliche Ordnung seit der Zusicherung keine Änderung erfahren hat (vgl. etwa BGE 121 II 473 E. 2c, 121 V 65 E. 2a, je mit Hinweisen). Untätigkeit der Behörde kann nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann einen Vertrauenstatbestand begründen, wenn diese eine Rechtswidrigkeit bewusst hingenommen und auf ein Einschreiten verzichtet hat; zudem muss der polizeiwidrige Zustand während sehr langer Zeit geduldet worden sein und darf die Verletzung öffentlicher Interessen nicht schwer wiegen.
Auch in diesem Fall kann sich jedoch der Private nur dann mit Erfolg auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen, wenn er seinerseits die Rechtswidrigkeit nicht erkannt hat oder bei gebotener Sorgfalt nicht hätte erkennen können und insofern als gutgläubig gelten kann (BGE 111 Ib 213 E. 6a S. 221 ff., Entscheid 1P.768/2000 vom 19. September 2001, in: ZBl 103/2002 S. 188 E. 4 mit Hinweisen).
5.2 Nach der Darstellung der Beschwerdeführerin II hat der Staatsrat durch die Genehmigung des Baurechtsvertrags am 20. November 1968 das berechtigte Vertrauen der Baurechtnehmerin erweckt, die Baurechtsparzellen voll baulich nutzen zu können. Diese Argumentation geht schon deshalb fehl, weil der Staatsrat den Vertrag ausdrücklich nur unter dem Vorbehalt genehmigt hat, dass eine Nutzung der bewaldeten Flächen weiterhin von einer forstrechtlichen Bewilligung abhänge ("L'exploitation des parcelles boisées faisant l'objet du présent acte reste soumise à l'autorisation de l'Inspection des forêts du IV arrondissement, contrairement à ce que prévoit l'art. 6 de l'acte.").
Der Hinweis der Baurechtnehmerin auf die langjährige anstandslose Erfüllung des Baurechtsvertrages gegenüber der Burgergemeinde Salgesch vermag ihr ebenfalls nicht zu helfen, ist doch die Burgergemeinde weder Baubehörde noch zur Erteilung von forstrechtlichen Bewilligungen befugt.
5.3 Ein Anspruch auf Entschädigung kann entgegen der Meinung der Beschwerdeführerinnen auch nicht aus der angeblich jahrzehntelangen Duldung der rechtswidrigen Campinganlagen auf den bewaldeten Enteignungsflächen hergeleitet werden. Wohl ist fraglich, ob ursprünglich von Seiten der Behörden der Campingbetrieb im Wald nicht als tolerierbar betrachtet worden sei. Aufgrund der staatsrätlichen Genehmigung des Baurechtsvertrages ist nämlich nicht auszuschliessen, dass die kantonalen Behörden seinerzeit der Meinung waren, das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen und die Erstellung der hierfür notwendigen Erschliessungsanlagen sei mit forstrechtlicher Bewilligung auf Waldboden möglich. Diese (allfällige) Auffassung der kantonalen Behörden, an welcher nach dem bundesgerichtlichen Entscheid BGE 100 Ib 482 und spätestens nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 nicht mehr festgehalten werden konnte, hat aber entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerinnen nicht zu einer andauernden Duldung der Aktivitäten der Baurechtsnehmerin auf den Waldflächen geführt. Vielmehr wurde die Baurechtnehmerin 1981 und in den folgenden Jahren von den Forstbehörden angehalten, die illegalen Rodungen und Bauarbeiten zur
Erweiterung des Campings einzustellen. Die Beschwerdeführerin II wurde für die Missachtung dieser Anordnungen sogar gebüsst. Weiter wies das Kantonsforstamt die Vertreter der Munizipal- und Burgergemeinde sowie die Baurechtnehmerin an Augenscheinsverhandlungen verschiedentlich darauf hin, dass der Campingbetrieb auf den bewaldeten Flächen ohne Rodungsbewilligung unzulässig sei. Hierauf stellte denn auch die Gemeinde Salgesch im Juli 1988 ein Rodungsgesuch für eine Fläche von rund 17'000 m2 auf dem Campingareal. In diesem Gesuch ist unter anderem festgehalten worden, dass auf der vorgesehenen Rodungsfläche kein Baum gefällt werden müsse, da die Rodungen bereits im Verlaufe der letzten Jahre widerrechtlich ausgeführt worden seien. Die Beschwerdeführerinnen bringen somit offensichtlich zu Unrecht vor, dass die staatlichen Behörden den illegalen Zustand während Jahrzehnten widerspruchslos geduldet hätten, und können sich auch nicht darauf berufen, sie seien ihrerseits hinsichtlich der bisherigen Nutzung der von der Enteignung betroffenen Flächen stets gutgläubig gewesen.
5.4 Soweit die Beschwerdeführerin II schliesslich geltend macht, die Enteignung eines Teils des Campingareals ohne staatliche Entschädigung für die entgangene Nutzung sei ein - nach Treu und Glauben zu vermeidender - Härtefall, darf darauf hingewiesen werden, dass das Rodungsgesuch für die Waldflächen auf dem verbleibenden Campingareal in das Strassenbauprojekt A9/T9 aufgenommen und in diesem Rahmen bewilligt worden ist; dies, obwohl die Rodungsfläche weder für den Strassenbau noch für die Ausgleichsmassnahmen beansprucht wird. Damit ist der Weiterbetrieb des Campings gesichert und die Zweckentfremdung der ursprünglichen Waldflächen zu Gunsten auch der Beschwerdeführerin II im Nachhinein zugelassen worden, was sich ohne das Strassenbau- und Enteignungsverfahren nicht ohne weiteres hätte erreichen lassen (vgl. Entscheid 1A.173/1988 vom 9. Dezember 1994 betreffend den Campingplatz Löwenberg/Montilier).
6.

Nach dem Gesagten ist die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 4, im angefochtenen Entscheid zu Recht davon ausgegangen, dass die enteigneten Parzellenflächen als Waldboden zu bewerten seien und deren tatsächliche Nutzung und Beschaffenheit bei der Entschädigungsfestsetzung unbeachtet bleiben müsse.
Dass die der Grundeigentümerin zugesprochene Entschädigung für Waldboden unrichtig bemessen worden sei, wird von dieser nicht geltend gemacht. Ebenso wenig behauptet die Beschwerdeführerin II, dass sie aus ihren den Waldboden belastenden Baurechten einen anderweitigen rechtmässigen Nutzen hätte ziehen können. Die beiden Verwaltungsgerichtsbeschwerden sind demnach abzuweisen.
7.
Die bundesgerichtlichen Kosten sind der Regel von Art. 116 EntG entsprechend dem Kanton Wallis als Enteigner aufzuerlegen. Dieser hat den Enteigneten für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten, die allerdings angesichts des Ausgangs des Verfahrens herabzusetzen ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Burgergemeinde Salgesch wird abgewiesen.
2.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Société Camping et Plage de Sierre et Salquenen S.A. wird abgewiesen.
3.
Die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 5'000.– wird dem Staat Wallis auferlegt.
4.
Der Staat Wallis hat den Beschwerdeführerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 2'000.– zu bezahlen.
5.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführerinnen, dem Staat Wallis und der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 8. Februar 2005
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Das präsidierende Mitglied: Die Gerichtsschreiberin: