MAGAZINE

RIGHT OF WAY

The Voice of the Right of Way Profession

GLOBALE REICHWEITE

DIE WELTWEITE INFRASTRUKTUR DES IMMOBILIENWESENS

JANUAR/FEBRUAR 2016 IRWA

Gewinnen einer globalen Perspektive

Eine Erörterung der weltweiten Infrastruktur des Immobilienwesens

VON LEE HAMRE, SR/WA, R/W-URAC, R/W-RAC

Seit über 80 Jahren dient die International Right of Way Association (IRWA) Fachleuten, die die für die Bau- und zur Unterhaltung der Energie- und Transportinfrastruktur erforderlichen Landnutzungsrechte erwerben, handhaben und übertragen.

Die Mitglieder der IRWA stammen heute aus über 15 Ländern weltweit und genießen Anerkennung aufgrund ihrer hohen ethischen Standards und ihrer Verpflichtung gegenüber professioneller Kompetenz. Dank der Bemühungen vieler engagierter Fachleute und globaler Partner ist IRWA in der Tat zu einer weltweiten Gemeinschaft geworden, die Ethik, Weiterbildung und einen Kompetenzstandard innerhalb der Industrie unterstützt.

Die Mitglieder sind mittlerweile auf der ganzen Welt ansässig und das Immobilienrecht in Bezug auf die Infrastruktur sowie dessen Bestimmungen werden im Vergleich zur Vergangenheit immer komplizierter – daher geben uns die auffallenden Ähnlichkeiten, die uns in unseren täglichen Verantwortungsbereichen gemein sind, eine gemeinsame Sprache mittels derer wir kommunizieren können. Wir teilen unsere Erfolge und unsere Anstrengungen gleichermaßen, lernen und wachsen mit ihnen, um uns und unsere Gemeinden zu verbessern.

In den 90iger Jahren des letzten Jahrtausends begannen Fachleute aus Japan und Südafrika damit, den jährlichen internationalen IRWA-Fortbildungskonferenzen beizuwohnen, um zu erfahren, um welche Inhalte es dabei geht. Ein Schnellvorlauf von 25 Jahren zeigt eine weltweite Mitgliedschaft von Ländern wie Australien, China, Georgien, Deutschland, Großbritannien, die Niederlande, Nigeria, Saudi Arabien, Südafrika bis Uganda.

Die Welt, wie wir sie bei IRWA kennen, dehnt sich gleichzeitig aus und zieht sich zusammen. Was für eine bemerkenswerte Zeit, um Teil von etwas zu sein, das so viel Größer ist als der Einzelne.

Die wunderbaren Artikel in dieser Spezialausgabe der Illustrierten Right of Way lassen uns daran erinnern, wie viel wir voneinander lernen können. Ich lade Sie dazu ein, sich in diese Ausgabe zu vertiefen und sie mit mir zusammenm zu erkunden, indem wir buchstäblich unsere Right of Way Horizonte erweitern. Ich denke, wir werden erkennen, dass unser IRWA-Motto –Zusammen eine bessere Welt aufbauen–noch nie so wahr geklungen hat wie gerade jetzt.

Lee nahm 2015 an der Zeremonie der Zerschneidung des Bandes teil, als der Ortsverband Mexiko 85 sein neues Büro eröffnete.

Lee ist Vorsitzende von H.C. Peck & Associates, einem nationalen Unternehmen für Akquisition und Standortwechsel. Sie war 2014 - 2015 die internationale Vorsitzende von IRWA und ist derzeit Vorsitzende der Gruppe für internationale Beziehungen von IRWA.

Die nächste GROSSE INNOVATION Europas

London hat kürzlich damit begonnen, die unterirdischen Abwasserkanäle zu benutzen, um die Länge seiner Anschlüsse zu verringern und bessere Netzwerkvielfalt anzubieten.

Abwasserkanäle und Breitbandkabel teilen sich den Raum

VON DR. SISSIS KAMARIANAKIS

Die an moderne Kommunikationsnetzwerke mit Hochgeschwindigkeitsoptionen gestellten steigenden technischen und sozialen Anforderungen haben zu einer intensiven Entwicklung von Breitbandnetzen in Europa geführt. Aufgrund dieser steigenden Anforderungen wird das Auffinden neuer Wege zur Lieferung von Hochgeschwindigkeitsbandbreiten ein treibender ökonomischer Faktor auf dem Telekommunikationssektor sein.

Den Abwasserkanalraum teilen

Das Bedürfnis nach schneller, flexibler und kosteneffizienter Entwicklung und Erweiterung der Breitbandnetze hat den Druck auf die Verwendung bestehender Abwassersysteme zur Verlegung der erforderlichen Breitbandinfrastruktur erhöht. Verschiedene Produkthersteller bieten Techniken an, die die Platzierung von Glasfaserkabeln durch bestehende Abwasserkanäle ermöglichen, um Verbindungen aufzunehmen, die direkt zu den einzelnen Gebäuden führen. Für die Betreiber dieser Asstes stehen zukünftige Möglichkeiten über geschäftsorientierte Betriebsmodelle bereit, die für Partnerprojekte zugeschnitten sind.

Diese gleichzeitige Nutzung von zwei Asstes stellt nichtsdestotrotz ein neues Konzept dar und muss weiter erkundet werden. Erörterungen in Projektüberwachungskomitees haben gezeigt, dass der Dialog zwischen den Betreibern von Telekommunikations- und Abwasserkanaleinrichtungen schwierig ist, da vordefinierte Regeln und Verfahrensweisen derzeit nicht existieren. Daher war es schwierig, diese Projekte zu planen und nach jahrelangen Rechtsstreiten wurden bestehende Installationen zurückgeschraubt.

Richtlinie zur Kostenreduzierung

Im Mai 2014 haben das Europaparlament und der Rat eine Richtlinie veröffentlicht, die Maßnahmen zur Reduzierung der dem Einsatz eines Hochgeschwindigkeitskommunikationsnetzwerks zugeordneten Kosten zusammenfasst. Demzufolge sind Betreiber von Straßeninfrastruktur- und Abwassereinrichtungen verpflichtet, die Verlegung von Breitbandkabeln in ihren Einrichtungen mit zu berücksichtigen, um Installationskosten zu reduzieren. Da jedoch Trinkwassersysteme von dieser Richtlinie ausgeschlossen wurden, sahen sich die Telekommunikationsbetreiber durch das Bedürfnis zur Auffindung neuer Möglichkeiten zur Entwicklung von Breitbandinfrastruktur weiteren Herausforderungen ausgesetzt.

Die deutsche Bundesregierung stellte klar, dass das Land eine moderne digitale Infrastruktur für die Zukunft braucht – zum Vorteil aller. Die Erreichung dieses erklärten Ziels wird strategisch ausgeführt und eines der Hauptziele hängt in erster Linie von der Erschließung von Synergien in neuen Projekten ab, die zur Kostenreduzierung konzipiert sind.

In der Zwischenzeit wurde außerdem ein entsprechender Gesetzesentwurf vorgelegt, demzufolge Abwasser- und Straßeninfrastrukturbetreiber verpflichtet sind, Breitbanderweiterung über ihre eigene Infrastruktur zu verfolgen. Die Umsetzung des Gesetzesentwurfs ist für Januar 2016 anberaumt.

Untersuchung alternativer Systeme

Vor dem Hintergrund politischer Entscheidungen ist es sinnvoll, eine technische und ökonomische Analyse von Breitbandkabeln unter Verwendung der Untergrundinfrastruktur aufzustellen. Als Antwort darauf hat das IKT, das Institut für Untergrundinfrastruktur, bereits Projekte zur Untersuchung alternativer Verlegungssysteme in Gang gebracht. Diese Untersuchungen haben gezeigt, dass eine technische Bewertung individueller Systeme durchaus angemessen und erforderlich ist. Hier sind vor allem betriebliche Probleme wichtig und erfordern eine intensive Erörterung, besonders weil viele Fragen bestehen, die noch nicht angesprochen wurden. Wir sind uns sicher, dass diese Probleme mit der Zeit behoben werden.

Beim IKT, dem Institut für Untergrundinfrastruktur werden experimentelle Studien über die Verwendung von Breitbandkabeln innerhalb des Abwasserkanalsystems durchgeführt .

„...Betreiber der Straßeninfrastruktur und Abwassereinrichtungen sind verpflichtet, die Verlegung von Breitbandkabeln in ihren Einrichtungen zu ermöglichen, um Installationskosten zu reduzieren“.

Nach einer durch den TÜV Rheinland, einem internationalen Serviceprovider, durchgeführten Untersuchung lag die Breitbandverfügbarkeit bis Mitte 2014 für Verbindungen über 50 Megabytes lediglich bei 64 %. Die Untersuchung zeigt außerdem, dass die Verfügbarkeit außerhalb der Städte auf nur 19 % für die erforderlichen 50 Megabytes fällt. Dies reflektiert die besonderen Anforderungen mit Bezug zu einer zukünftigen Breitbandverfügbarkeit. Beim IKT gehen derzeit eine erhöhte Anzahl von Fragen bezüglich dieses Problems ein – insbesondere die Integration bestehender und neu geplanter Gewerbegebiete in die Breitbandnetze, die Kabel in Abwasserkanälen verwenden.

Betriebliche Erwägungen

In den nächsten Jahren sollten übergreifende weitere Ermittlungen mit Bezug zu betrieblichen Problemen unter Zusammenarbeit mit Abfallwasserbetreibern und Systemprovidern durchgeführt werden.

Eine an der Betriebsdauer orientierte Sicht sowohl der Kabel- als auch der Abwasser-Assets ist unumgänglich. Derzeit besteht ein eher heterogener Markt, der eine Reihe verschiedener Systeme anbietet. In Bezug auf die Betriebsphase sollten je nach den örtlichen Umständen technische Tests vor der Installation von Kabeln in den Abwasserkanälen vorgenommen werden. Ferner müssen weitere Ermittlungen mit Bezug zur Betriebsphase vorgenommen werden, die zum Beispiel die Frage ansprechen, was im Zusammenhang einer nachfolgenden Sanierung geschieht. Ein weiteres wichtiges Problem beinhaltet die Feststellung, wie viele Betreiber sich mit dem Kabel beschäftigen müssen, wenn unterirrdische Wurzeln auf die Kabel übergreifen und entfernt werden müssen.

Neben den erforderlichen technischen Untersuchungen bestehen Fragen in Bezug auf das Durchgangsrecht, die ebenfalls angesprochen werden müssen, da viele Betreiber sich mit Problemen befassen, die gleichzeitig sowohl das Asset als auch das Durchgangsrecht betreffen. Weiterhin gibt es auch private Grundstücke, die durch Betreiber von Telekommunikations- und Abwasseranlagen benutzt werden, und bestimmte Richtlinien liegen dafür nicht vor. Eine intensive Ermittlung mit Bezug zu privaten Grundstücken und Betreibern von Abwasser-/Telekommunikationsanlagen wird empfohlen und ist zur Lösung von Durchgangsrechtsstreitigkeiten erforderlich. Die Frage, die sich den Betreibern mit Bezug zu der europäischen Richtlinie stellt, ist: Wie könnten die zusätzlichen Bemühungen mit Bezug zu dem Betrieb von Abwassersystemen einschließlich Kabeln preislich gestaltet werden, damit ein Angebot für eine gemeinsame Nutzung zeitnah abgegeben werden kann?

Auf zukünftiges Wachstum vorbereitet

Für die nächsten Jahre erwarten wir viele Herausforderungen für Deutschland sowie die gesamte europäische Union. Diese Herausforderungen werden jedoch ebenfalls interessante Möglichkeiten mit sich bringen, insbesondere auf dem Gebiet neuer Partnerschaften. Im Zuge der Untersuchung neuer Anforderungen zum Testen der neusten Vorgehensweisen und Verfahren ist das IKT gut positioniert, um diese Bemühungen zu unterstützen. Unser Fachwissen liegt auf dem Gebiet der

Bereitstellung von Orientierung - nicht nur europaweit, sondern auch an andere Länder, wo Fragen über die Nutzung von Abwasserkanälen zur Platzierung von Breitbandkabeln aufkommen.

2016 werden das IKT und die IRWA eine gemeinsame professionelle Entwicklungsinitiative vorstellen, das Internationale Unterirdische Zertifizierungsprogramm. Das Programm wird ein Forum und einen Ort für internationale Teilnehmer zur Interaktion, zum Networking und Erlernen der Techniken und besten Vorgehensweisen zur Lösung der Herausforderungen an die unterirdische Infrastruktur anbieten.

Dr. Kamarianakis ist Senior Research Manager beim IKT, dem Institut für Unterirdische Infrastruktur in Deutschland. Er war zuvor ein Forschungsassistent am Institut für Untertunnelung und Bauwesen an der Ruhruniversität Bochum.

CHINA

Respektierung des Privateigentums

Im Zuge der Entwicklung seiner Ökonomie verfolgt China beste Vorgehensweisen bei der Erstellung von Wertgutachten und Akquisition

VON DAVID E. BURGOYNE, SR/WA, ASA

Bürger aller Länder erwarten heutzutage, dass ihr Privateigentum durch die Regierung anerkannt wird und die Menschen auf der ganzen Welt sehen den Mangel einer derartigen Anerkennung heute als eine Rechtsverletzung an. Der Schutz des Privateigentums ist für das wirtschaftliche Wachstum und die Entwicklung unverzichtbar geworden. Jedes Land, das private Erschließung wünscht, muss zukünftigen Investoren versichern, dass sie geschützt sind. Dies ist sicherlich in Bezug auf die Volksrepublik China der Fall.

Ich hatte das Glück, zu zwei Gelegenheiten IRWA-Kurse in China zu lehren—einmal in Bejing, im November 2014, und zuletzt in Shen Zen und Guagzhou mit IRWA-Präsident Lee Hamre, SR/WA, im letzten Mai. Lee und ich wurden eingeladen, einer der Gemeinde Shen Zen zugehörigen Bewertungskommission beizuwohnen, um eine umfassende, dreidimensionale Immobiliendatenbank zu bewerten und zu genehmigen. Sie beinhaltete Höhenangaben, GIS, Infrastruktur, ökonomische und finanzielle Daten, Demographie und sonstige Daten für alle Immobilien in dieser Stadt mit fast 11 Millionen Menschen. Eine beachtenswerte Leistung.

Anlässlich derselben Reise nahmen Lee und ich auch an der Konferenz des Verbands der Immobilienschätzer (CREVA) in Guangzhou teil, wo wir beide eine Schulungsveranstaltung vor fast 400 Gutachtern hielten und an einer Podiumsdiskussion teilnahmen. Nachdem ich eine gekürzte Version des Kurses 421 gelehrt hatte, wurde ich gebeten, eine Miniveranstaltung über Verhandlungsführung zu lehren. Glücklicherweise bin ich auf Unerwartetes vorbereitet.

Der Drang zum Schutz

Während China und ein großer Teil der nichtwestlichen Welt den Schutz des Privateigentums historisch nicht wie in der Magna Carta von 1215 ursprünglich errichtet als althergebracht würdigen, haben sie heute allen Grund, das Privateigentum zu schützen. Das Gleiche gilt für die wohlwollenden Monarchien des Mittleren Ostens, wo ich ebenfalls gelehrt habe.

Die Chinesen sind zurzeit sehr an Teilenteignung und Schadensersatz interessiert, sodass der Inhalt des IRWA-Kurses 421 und meine Präsentation über Wertgutachten zur Akquisition gut ankamen. Die Teilnehmer waren insbesondere daran interessiert, wie man die Eigentümer ordnungsgemäß entschädigt, wenn private Grundstücke enteignet werden. Angesichts der Tatsache, dass sie über die größte Wirtschaft der Welt verfügen, ist das sinnvoll. Manche mögen sich dennoch wundern, warum eine kommunistische Diktatur sich Gedanken über die Entschädigung der Grundstückseigentümer bei Enteignungen macht. Man sollte annehmen, dass ein Land wie China das Grundstück einfach ohne Entschädigung enteignen könne. Nichts könnte der Wahrheit ferner liegen.

Änderungen zum Schutz des Privateigentumsrechts wurden in der Volksrepublik China gemacht, als die Verfassung von 1982 im Jahre 2004 wie folgt ergänzt wurde: „Das rechtmäßige Privateigentum der Bürger ist unantastbar. Das Land hat das Privateigentum der Bürger sowie das Erbrecht gemäß dem Gesetz zu schützen. Das Land kann, wenn öffentliche Interessen dies erfordern, das Privateigentum der Bürger enteignen oder in Beschlag nehmen und dafür eine Entschädigung zahlen".

Nach Jahren des Debattierens wurde im Jahre 2007 ein Eigentumsgesetz zur Durchführung dieser Verfassungsänderung erlassen, ein Verfahren zur Bestimmung der tatsächlichen Entschädigung im Falle einer Akquisition wurde jedoch nicht geregelt. Im ländlichen, landwirtschaftlichen Gebieten sah das Gesetz eine Entschädigung für den Verlust des Landes, der Gebäude und des Anbaubestands sowie Subventionen für die Umsiedlung (Standortverlegung) vor. Um die städtische Enteignung zu regeln, wurden im Jahre 2011 Bestimmungen zur Auslegung des Gesetzes wirksam. Diese Bestimmungen verbaten offiziell die Anwendung von Gewalt, Zwangsausübung oder rechtswidrige Verfahrensweisen, wie das Abstellen der Wasser- und Stromversorgung, um die Hauseigentümer zum Weggehen zu zwingen. Dies demonstriert den Wunsch der chinesischen Regierung zum Schutz des Privateigentums und reflektiert eine erhebliche Änderung über den Zeitraum der letzten Jahre. Die Bemühungen IRWAS in China haben sich auf die Unterstützung der Gutachter bei der Umsetzung dieser jüngst verabschiedeten Richtlinien konzentriert, die sich um die Bereitstellung der erforderlichen professionellen Unterstützung bemühen.

Im Jahre 2015 reisten David und die vergangene Internationale Präsidentin Lee Hamre, SR/WA, nach China, um an Podiumsdiskussionen teilzunehmen und Veranstaltungen anlässlich der Konferenz des chinesischen Verbands der Immobilienschätzer zu präsentieren.

Langjährige Beziehung

Die Beziehung von IRWA zu China datiert zurück bis in das Jahr 2008, als die FIABCI (Internationale Grundstücksvereinigung) den internationalen Präsidenten Faith Roland, SR/WA und den Leitenden Vizepräsidenten der IRWA, Mark Rieck, zur Teilnahme an einem Treffen in Beijing einlud. Die Ausbilder der IRWA haben seit diesem Zeitpunkt weitere offizielle Besuche gemacht und IRWA-Kurze gelehrt sowie an Konferenzen teilgenommen. Der vergangene internationale Präsident Randy Williams, SR/WA, und Master Instructor Donnie Sherwood, SR/WA, haben beide den Kurs „Schätzgutachten teilweiser Akquisitionen" gelehrt und die Chinesen baten uns drei, einzigartige Seminare oder Präsentationen von bestimmtem Interesse für sie zu konzipieren, oftmals ohne Vorbereitung. Dies hat sich stets als interessante Herausforderung erwiesen, insbesondere angesichts der konsekutiven (nicht simultanen) Übersetzungen durch live anwesende Übersetzer.

Die vorherrschende Einstellung zum Schutz des Privateigentums— und der explodierende Bedarf an neuer Infrastruktur in Asien, Afrika und Lateinamerika sowie der gesamten Welt— erzeugt eine einzigartige Möglichkeit für alle Fachleute von Right of Way. Es bringt die IRWA als zentrale Autorität für globale Infrastruktur im Immobilienwesen außerdem in eine Position, bleibende positive Auswirkung auf die Welt zu haben, in der wir leben. Ich für meinen Teil bin davon begeistert. Sie sollten das auch sein.

David ist der Eigentümer der Burgoyne Appraisal Company in Ann Arbor, US-Bundesstaat Michigan. Er hat Erfahrung auf dem Gebiet des Enteignungsrechts, des Grunddienstbarkeitsrechts, der Überprüfung von Schätzgutachten und Rechtsstreitigkeiten auf diesen Gebieten, ist ein zertifizierter Allgemeiner Gutachter für Immobilien und ein Master Instructor von IRWA. Er wurde außerdem zum IRWA-Ausbilder des Jahres 2014 ernannt.

Eine Frage der Entschädigung

Bewältigung der durch das Baunutzungsgesetz Nigerias auferlegten Beschränkungen

VON EZENWA M.C. ODIGBO, FNIVS

Im Rahmen der Trassierung neuer Versorgungsprojekte in Nigeria liegt das Hauptaugenmerk auf der Minimierung der Auswirkungen auf die Bevölkerung, wobei die Ausgaben im Rahmen des Akquisitionsbudgets zu halten sind. Während der Planungsphase werden daher die meisten Routen so konzipiert, dass sie Gebiete mit wenig oder kaum Erschließung durchqueren. Da die Einwohner Nigerias jedoch nur das Recht haben, Land zu besetzen und nicht, es zu besitzen, entstehen während des Akquisitionsprozesses oft Komplikationen.

Nach Nigerias Baunutzungsgesetz von 1978 erhalten die Eigentümer für ihr Land keine Entschädigung, sondern nur für die Strukturen, Gebäude, bewirtschafteten Bäume und Nutzpflanzen, die auf diesem Land belegen sind. Das bedeutet, dass Leute, denen nichts davon gehört und die eine Entschädigung erhalten möchten, oft schnell Strukturen auf dem Gebiet des Durchgangsrechts errichten, um eine Zahlung zu erhalten. Diese Praxis verursacht ungeahnte Projektverzögerungen und Kostenüberschüsse, in einem Land, das dringend weiterer Infrastrukturerschließung bedarf.

Wachsender Bedarf nach Energie

Die Erzeugung von mehr Strom ist in Nigeria, der größten Wirstchaft Afrikas, weiterhin eine der Hauptherausforderungen an die Infrstruktur. Ich schätze mich glücklich, Teil eines Teams zu sein, das sich mit einem der ehrgeizigsten Energieinfrastrukturentwicklungsprojekte befasst, das in diesem Land jemals in Angriff genommen wurde, nämlich dem Nationalen Integrierten Energieprojekt (NIPP), das durch die Niger Delta Power Holding Company Limited ausgeführt wird.

Um dem Bedarf nach mehr Kapazität nachzukommen, hat das Unternehmen die erste Phase des Projekts abgeschlossen, die aus 10 Energiestationen, 102 Stromübertragungsleitungen und Substationen auf 29 Parzellen, 18 Gasturbinen, technischen Aufsichtsdiensten, langfristigen Servicevereinbarungen sowie einer Gaspipeline und Zählstationen besteht. Aus strategischen und ökonomischen Gründen sind die NIPP-Energiestationen in Gebieten lokalisiert, die den Vorteil der Nachbarschaft zu den immensen natürlichen Gasreserven nutzen, die für den Abtrieb und die Unterhaltung der Gasturbinenenergiewerke erforderlich sind. Ein solches immenses Unterfangen hat die zwangsweise Akquisition von großen Landstrichen erforderlich gemacht.

Das Recht zur Landbesetzung

Das Baunutzungsgesetz regelt die zwangsweise Akquisition von Land und Grundeigentum zu öffentlichen Zwecken in Nigeria und bedarf dringend der Änderung. Die Hauptkritik besteht auf dem Gebiet der ausreichenden Entschädigung, da dies eine erhebliche Auswirkung auf die Sozialkosten der Stadterneuerung hat, was besonders auf die Armen erhebliche Auswirkungen nach sich zieht. Nach dem Gesetz gilt das gesamte Land, das innerhalb des Territoriums jedes States des Staatenverbundes liegt,

als angestammtes Recht des Gouverneurs des Staates, mit Ausnahme von Land, das im Eigentum der Bundesregierung stand, als das Gesetz in Kraft trat, welches als angestammtes Recht der Bundesregierung gilt. Obwohl das Land als angestammtes Recht des Gouverneurs angesehen wird, obliegen die Mineralien und Mineralölrechte der Bundesregierung.

Zu Zwecken des Managements und der Verwaltung wird das gesamte Land in städtische und ländliche Gebiete eingeteilt, bezüglich derer die Regierung Besitzergreifungsrechte erteilt. Der Gouverneur hat die Befugnis, Besitzergreifungsgesetze für das gesamte Land zu erlassen, wohingegen die örtliche Regierung gewohnheitsrechtliche Besitzergreifungsrechte für ländliche Gebiete erteilt. Die Rechte sind im Grunde genommen Pachtrechte für eine bestimmte Dauer (wie zum Beispiel 99 Jahre) und beinhalten eine Anpassungsklausel und eine Erneuerungsoption nach durch den Gouverneur zu bestimmenden Bedingungen. Niemand darf Land, das einem gewohnheitsrechtlichen oder gesetzlichen Besitzergreifungsgesetz unterliegt, ohne die Zustimmung des Gouverneurs verkaufen, aufteilen oder unterteilen.

In dem Gesetz wird keine zwangsweise Akquisition erwähnt. Diese wird anstatt dessen als „Widerruf" eines Besitzergreifungsrechts bezeichnet. Dieser Begriff wird absichtlich verwendet, um die Tatsache hervorzuheben, dass der Eigentümer des Landes nur ein Recht zum Besetzen desselben hat, das widerrufen werden kann, wohingegen das Eigentum dem Gouverneur des Staates obliegt. Paragrafen 28 und 29 des Gesetzes behandeln den Widerruf der Besitzergreifungsrechte wegen übergreifenden öffentlichen Interessen und Zahlung von Entschädigungen.

Erwartungen an die Entschädigung

Eine durch das Projekt betroffene Person erwartet typischerweise Geld zu erhalten, das sie in die Lage versetzt, eine neue Landparzelle zu kaufen, eine neue Struktur zu errichten und die damit zusammenhängenden Verluste und Verlagerungsausgaben abdecken zu können. Dies ist in der Praxis jedoch nicht der Fall, da das Baunutzungsgesetz nur die Zahlung einer „Entschädigung" vorsieht, die nicht notwendigerweise eine „ausreichende Entschädigung" darstellt. Dies ist ein sehr umstrittener rechtlicher Punkt, der weiter durch das in dem Gesetz beschriebene Festlegungsverfahren verschlimmert wird. Das Verfahren erkennt den offenen Marktwert des Grundstücks selbst nicht an sondern gründet sich auf die Ersatzkosten der Verbesserungen und Nutzpflanzen. Der Wert des Landes wird gänzlich ignoriert.

Paragraf 29(4) des Baunutzungsgesetzes lautet:

Entschädigung nach Absatz (1) dieses Paragrafen wird erteilt bezüglich:

(a) dem Land für einen Betrag, der ggf. der Pacht entspricht, die seitens des Besetzers während des Jahres entrichtet wird, in dem das Besitzergreifungsrecht widerrufen wurde;

(b) dem Gebäude, den darauf gemachten Errichtungen und Verbesserungen für den Betrag der Ersatzkosten des Gebäudes, der Errichtungen oder Verbesserungen, d.h. die auf der Grundlage des durch den zuständigen Beamten vorgeschriebenen Bewertungsverfahrens festgelegten Kosten abzüglich von Abschreibungen plus Zinsen zum Zinssatz der Banken für verspätete Entschädigungszahlungen und in Bezug auf Verbesserungen nach der Natur der Reklamationsarbeiten, was durch die Kosten derselben durch zu dokumentierende Beweise sowie zur Befriedigung des zuständigen Beamten zu begründen ist;

(c) Nutzpflanzen des Landes neben Gebäuden, Errichtungen oder Verbesserungen darauf für einen Betrag, der dem durch den zuständigen Beamten bemessenen und festgelegten Wert entspricht.

Man kann also sehen, dass das Gesetz den Wert des Landes gänzlich ignoriert und lediglich die Pacht des Landes regelt, da alles Land letztendlich als im Eigentum des Gouverneurs des Staates stehend angesehen wird.

Dem Ergebnis ins Auge sehen

Um Transparenz zu gewährleisten und den betroffenen Besitzern eine Möglichkeit zum Vorbringen von Beschwerden zu geben und um Berichtigung zu ersuchen, halten wir mit den Gutachtern und Vertretern der Betroffenen vor der Zahlung Treffen ab, in denen wir–neben anderen Problemen–die für die Klienten als Entschädigung empfohlenen Werte überprüfen, ehe diese bezahlt werden. Wie zu erwarten sehen wir uns vielen Situationen ausgesetzt, in denen die Betroffenen die Entschädigung ablehnen und vor Gericht um Abhilfe suchen. Derartige Gerichtsfälle sind jedoch zum Scheitern verurteilt, da das Gesetz die Zuständigkeit der Gerichte bezüglich Streitigkeiten über die ausreichende Entschädigung ablehnt und in Paragraf 47 (2) wie folgt regelt:

Grundeigentumsakquisition wird insbesondere dann zur Herausforderung, wenn der Eigentümer des Landes, in der Hoffnung, seine Entschädigung zu maximieren schnell eine „Notfallerrichtung" baut.

„Keinem Gericht obliegt die Zuständigkeit zur Erforschung von Fragen mit Bezug zu dem Betrag oder der Angemessenheit von Entschädigungen, die nach diesem Gesetz bezahlt wurden oder zu bezahlen sind."

Hilfe bei Fällen mit Bezug zur Angemessenheit der Entschädigung kann lediglich im Wege der Schiedsgerichtsbarkeit erfolgen. Paragraf 30 des Gesetzes lautet: „Im Falle des Entstehens einer Streitigkeit im Bezug auf den Entschädigungsbetrag, der gemäß den Bestimmungen des Paragrafen 29 errechnet wurde, ist ein derartiger Streit an das zuständige Landnutzungs- und Zuteilungskomitee zu verweisen."

Es ist außerdem wichtig zu erwähnen, dass das Baunutzungsgesetz keine Regelung wegen Folgeschäden, Störungen oder Abfindungszahlungen vorsieht. Folglich muss man mit zahlreichen Gerichtsverhandlungen und einstweiligen Verfügungen rechnen, die alle den Abschluss des Projekts erheblich beeinträchtigen.

Errichtung von Strukturen zur Erreichung höherer Zahlungen

Da das Baunutzungsgesetz keine Entschädigungen nur für das Land leistet, ist bekannt, dass Leute, die nicht über Errichtungen, Gebäude oder landwirtschaftlichen Gebäude verfügen, schnell in Aktion treten. Sie errichten schnell Gebäude auf dem Gebiet des Durchgangsrechts, um wenigstens eine gewisse Entschädigung für ihr Land zu erhalten. Trotz unserer Bemühungen zur Auswahl von Routen, auf denen wenig oder keine Erschließung besteht, bleibt das Problem bestehen. Diese Notfallerrichtungen entstehen überall und erhöhen die Akquisitionskosten erheblich.

Im Jahre 2011 war unser Unternehmen bereit, 69 Morgen (fast) Neuland für eine erwogene Energiefabrik zu erwerben. Bis zu dem Zeitpunkt, zu dem wir die Route abgesteckt hatten, hatten die Leute auf dem Standort eine wahrhafte Wohnsiedlung errichtet. Schließlich haben wir den Standort aus anderen Gründen wegen eines neuen Standorts verlassen. Um die Sache noch zu verschlimmern, haben die Eigentümer entlang der ursprünglichen Route die Gerichte in Anspruch genommen, um NIPP zum Erwerb ihres Standortes zu verpflichten, trotz der Tatsache, dass dieser nicht mehr gebraucht wurde!

„...das Gesetz ignoriert den Wert des Landes gänzlich und stellt lediglich eine Regelung bezüglich der Pacht bereit..."

Bei einem anderen Projekt baute die Gemeinde Notfallerrichtungen in einem Gebiet, das sie irrtümlicherweise als Projektroute identifiziert hatte. Als sie entdeckte, dass eine andere Route ausgesucht worden war, bestand sie darauf, dass unsere Unternehmen die Übertragungsleitungen auf das Gebiet verlegen sollte, in dem sie ihre Strukturen errichtet hatte! Es bedurfte mehrerer Monate heikler Verhandlungen, um uns aus dieser Lage zu befreien, sodass wir mit unserem Projekt beginnen konnten.

Druck auf die Politiker

Sie fragen sich sicher, „Warum beachtet man die Notfallerrichtungen einfach nicht?" Unsere Antwort lautet, dass wir sie in der Tat zurückweisen, aber die beteiligten Politiker können sehr schwierig sein. Die gewählten Regierungsbeamten und sonstige traditionelle Meinungsführer sind nicht gewillt, in einer Angelegenheit zu intervenieren, die ihrem Volk die Möglichkeit zum Empfang von Geld für ihr Eigentum zu versagen scheint, unabhängig davon, wie gekünstelt dies ist. Wenn nötig, üben die Leute Druck auf ihre Staatsführer auf, um sicherzustellen, dass diese Möglichkeit, „am nationalen Kuchen teilzuhaben" nicht an ihnen vorübergeht. Politiker oder traditionelle Führer wissen, dass sie ein großes Risiko eingehen, wenn sie den Ruf haben, ihrem Volk derartige Vorteile zu versagen. Daher lehnen die Landeigentümer die Kooperation ab, bis ihren Forderungen nachgekommen wird. Die sozioökonomischen Faktoren sind verständlich wenn Sie erwägen, dass die meisten unserer Leitungen ländliche Gebiete durchqueren, in denen arme Leute leben, die durch Subsistenzlandwirtschaft überleben.

Wir haben einen Erfahrungsschatz und Lösungen zur Handhabung einiger der unbeständigsten Gemeinden in Nigeria erworben, die uns alle bei zukünftigen Projekten zugutekommen. Durch Reduzieren der Zeit zwischen dem Datum der tatsächlichen Abgrenzung der Leitungsführung und dem Datum der Akquisition steht den Leuten nicht so viel Zeit zur Verfügung, um neue Gebäude zu errichten. Wir ersuchen auch um eine Ergänzung des Gesetzes dahingehend, dass derartige Konstruktionen nach dem Datum verboten werden, an dem die Mitteilungen der Akquisition an die durch das Projekt betroffenen Personen zugestellt werden.

Es bestehen triftige Gründe, das Baunutzungsgesetz zu ergänzen, um einige der Unregelmäßigkeiten zu korrigieren. Man darf jedoch nicht die Tatsache aus dem Auge verlieren, dass es für eine Nation wie Nigeria, deren Infrastrukturerschließung schnellstmöglich seine expandierende Bevölkerung und schwindenden Erträge bekämpfen muss, nahezu unmöglich sein kann, die seitens der Landeigentümer und Besitzer verlangten Entschädigungen nach einem offenen Marktsystem der Entschädigungsbewertung in Nigeria zu bezahlen. Diesbezüglich ist das durch die Bundesregierung errichtete Landreformkomitee eine sehr zu begrüßende Initiative, um in unserem Landverwaltungssystem Gleichheit zu realisieren. Letztendlich muss zwischen individuellen Interessen, Sozialhilfe und nationaler Erschließung eine zweckmäßige Ausgewogenheit gefunden werden.

Ezenwa ist der stellvertretende Geschäftsführer für Umwelt & Gemeinschaftsbeziehungen der Niger Delta Power Holding Company Ltd. Er ist Fellow des nigerianischen Instituts für Landvermessung und Gutachtenerstellung (FNIVS) und Präsident des Ortsverbands 84 der IRWA in Nigeria.

.

DIE KRAFT DER VERÄNDERUNG

Nach den neuen Energiereformen Mexikos erhält das Durchgangsrechtsverfahren eine Generalüberholung

VON GUILLERMO MANNING

Im Dezember 2013 unterschrieb der Präsident Mexikos, Enrique Peña Nieto, Maßnahmegesetze, die als Regelvorlage einer umfassenden Energiereform dienen, die dazu konzipiert ist, Investitionsdollar in Milliardenhöhe in die kränkelnden Öl-, Gas- und Elektrizitätssektoren des Landes zu locken. Die Akquisition des Durchgangsrechts in Mexiko weist historisch gesehen sowohl Elemente des Missstands als auch der Unzufriedenheit zwischen den betroffenen Landeignern und den Eigentümern der Energieprojekte auf. Beide Parteien waren Problemen mit Bezug zu Flächenokkupation oder Zugriff auf die Projekteinrichtungen ausgesetzt. Durch die jüngste Verabschiedung der Energiereformen ist es wichtiger denn je, die Verträge zu stärken, die die Akquisition von Durchgangsechten und Errichtung von Energieprojekten regeln.

Auf dem Gebiet der Kohlenwasserstoffe sind Pipelines das geeignetste, sicherste, billigste und effektivste Transportsystem, unabhängig davon, ob es um Extraktion, Raffinieren, Importe, Vertrieb, Transport oder Lagerung geht. Diese Systeme müssen in Mexiko durch die Regierung genehmigt werden, was in Form eines Vertrages, einer Zulassung oder einer Genehmigung geschehen kann, je nach Lage des Falles. In diesem Sinne neigen Probleme im Zusammenhang des Durchgangsrechts dazu, einige der wichtigsten wesentlichen Elemente bei der Umsetzung von Energieinfrastrukturprojekten zu sein. Der Grund liegt auf der Hand – ohne Landgrundlage, kann das Projekt schlichtweg nicht umgesetzt werden.

Alte und neue Gesetze

Vor der Energiereform unterlagen Akquisitionen des Durchgangsrechts dem örtlichen Recht. Das bedeutete, dass jeder Staat, den das Transportsystem durchquerte, unterschiedliches örtliches Recht anwenden konnte. Dieser Umstand öffnete regelmäßig die Tür zu einer Vielfalt rechtlicher Interpretationen, die die Durchgangsrecht-Akquisitionsverfahren insgesamt verkomplizierten und behinderten. Das Bürgerliche Gesetzbuch von 1928, das zuvor als Grundlage der Bürgerlichen Gesetzbücher der Einzelstaaten diente, sprach die Durchgangsrechtsimplikationen der betroffenen Grundstückseigentümer nicht an. In jener Zeit wurden Energie- und Ölindustrien entwickelt und die Gesetzgebung zielte darauf ab, deren Wachstum zu unterstützen. Das Gesetz von 1928 und ähnliche Bürgerliche Gesetzbücher der Staaten schrieben vor, dass Nutzungsrechte von öffentlichem Interesse besonderen Bestimmungen bezüglich der geregelten Gegenstände unterlagen. Das Ergebnis dieser Bestimmung war, dass Fachleute des Durchgangsrechts dazu gezwungen wurden, sich auf besondere Gesetze zu beziehen, die Lücken und Ungenauigkeiten aufwiesen. Diese besonderen Bestimmungen sahen vor, dass die Besetzung von Land, unabhängig davon, ob sie Privateigentum oder Gemeindeeigentum betraf, Vorrang haben sollte, da dies im öffentlichen Versorgungsinteresse war. Diese Gesetze legten keine besonderen Verfahrensweisen dar, wie die Nutzungsrechte oder sonstigen Rechtsformen der Besetzung festzulegen sein. Durch die jüngste Umsetzung der Energiereformen, die den nationalen Energiemarkt der Privatinvestition geöffnet hat, unternimmt die Bundesregierung Schritte, um dieses Unterlassen und diese Ungenauigkeiten zu beheben.

Der erste Durchbruchserfolg dieser Energiereformen ist eine klarere Definition dahingehend, welche Zuständigkeit für Kohlenwasserstoff, einschließlich Grundstücksrecht, einschlägig ist. Unter Zuständigkeit in diesem Sinne ist das ausschließliche Recht zur Errichtung, Umsetzung und Durchsetzung des maßgeblichen Rechts zu verstehen. Diesbezüglich hebt Artikel 95 des 2014 erlassenen Kohlenwasserstoffgesetzes ausdrücklich hervor, dass diese Industrie ausschließlich der Bundesgerichtsbarkeit unterliegt und demgemäß nur die Bundesregierung die technischen Vorgabe- und Bestimmungsrahmen auf diesem Gebiet vorschreiben kann. Diese Bestimmung neutralisiert die undurchsichtige negative Einmischung der verschiedenen bundesstaatlichen Gesetze und Richter mit Bezug zum Immobilienrecht.

Respektierung örtlicher Kultur

Eine große Anzahl indigener ethnischer Gruppen lebt innerhalb Mexikos, die alle nach ihren eigenen Glaubenssystemen, Praktiken und Traditionen leben. Diese Gemeinden protestieren oft gegen Infrastrukturprojekte, und argumentieren, dass sie ihre Praktiken und Gebräuche stören und in ihre zeremoniellen Gebiete einfallen. In Mexiko gibt es außerdem immer noch große Anzahl von Leuten, die in Armut leben und die für die Art von Unterbrechung, die eintritt, wenn Energieprojekte umgesetzt werden, besonders anfällig sind.

„... die neuen Energiereformgesetze machen außerdem die Durchführung von Studien über die sozialen Auswirkungen erforderlich ...“

Die sensitive Behandlung dieser sozioökonomischen Bedenken verursacht oft Verzögerungen der Akquisitionsverfahren und/oder den Durchführungsarbeiten, was zu zusätzlichen Kosten führt und verursacht, dass Projekte über dem Budget liegen. Dies ist der Grund dafür, warum die neuen Energiereformgesetze auch die Durchführung von Studien über die sozialen Auswirkungen vor dem Akquisitionsverfahren erforderlich machen. Dies ermöglicht es uns, vorab diejenigen sensitiven Regionen zu erkennen, deren ökonomischer Status ein Problem sein könnte, nicht nur für die Akquisition des Durchgangsrechts sondern letztendlich auch für den Vollzug der Arbeit. In einigen Fällen kann, selbst wenn wir die Genehmigung der Grundstückseigentümer erhalten hätten, umfangreicher sozialer Protest ein Projekt dennoch behindern. Daher ist es essentiell, dass eine soziale Auswirkungsbewertung erstellt wird.

Gerechte Entschädigung

Die durch die Erschließung bestimmter Energieinfrastrukturprojekte betroffenen Personen haben geltend gemacht, dass Entschädigungen oder Zahlungen mit Bezug zu der Durchgangsrechtsakquisition unzureichend waren. Vor Erlass der neuen Gesetze wurden die Vollstrecker oder Verwalter, nachdem ein Unternehmen einen Vorlageschätzungswert, der den Wert des Landes angab, und eine Entschädigung für Nichtland-Asstes beschafft hatte, angewiesen, den Kaufpreis weit unter den geschätzten Wert herabzusetzen. Diese Praxis verursachte erwartungsgemäß eine Reihe von Protesten, die den Bau behinderten, um die Unternehmen zur Neuverhandlung der Entschädigung zu zwingen. Um diese Situationen zu vermeiden bestimmt das neue Kohlenwasserstoffgesetz, dass der minimale für die Akquisition von Rechten angebotene Wert der auf einer entweder durch eine Regierungsbehörde für Wertgutachten und Handhabung von nationalken Assets (INDAABIN) oder durch Sachverständige Schätzer mit einem Graduiertendiplom für Schätzungen, die durch die INDAABIN genehmigt sind, erstellten Schätzung basierende Marktwert ist.

Diese Praxis errichtet Richtlinien zur Aufstellung von Standardkriterien für Preise und vermeidet weitgehend fluktuierende Wertgutachten und Missbrauch verletzbarer Bevölkerungsteile. Diese Maßnahme bezweckt die Beilegung der Ansprüche wegen ungerechter Entschädigung und ermöglicht außerdem, dass das Projekt ohne Proteste, Kostenverzögerungen oder Zivilklagen wegen der Verletzlichkeit einer der beteiligten Parteien weitergeführt wird.

Schutz aller Parteien

Ein weiteres Ergebnis der Energiereform ist das Erfordernis der gerichtlichen Genehmigung aller Verträge. Dies kann durch zivilrechtliche Bezirksrichter erfolgen, wenn der Vertrag mit dem Eigentümer von Grundeigentum abgeschlossen wird, oder vor einem Magistratsrichter der Agrargemeinschaft, wenn die betroffenen Parzellen von einem „ejido“ stammen, einer ländlichen Agrargemeinschaft. Es ist wichtig, zu bedenken, dass in Mexiko verschiedene Arten von Landpachten bestehen. Ebenso wie auf dem Rest der Welt haben wir ein privates Grundstücksrecht, wonach der Landeigentümer mit seinem Land tun und lassen kann, was er will. In dieser Situation hat der Landeigentümer das Recht, ohne Eingriffe Verträge abzuschließen und benötigt keine Genehmigung durch Dritte.

Eine übliche Art der Landpacht wird soziales Eigentum genannt, was eintritt, wenn der Staat Land einer bestimmten Gemeinde zur Eigenbenutzung überlässt. Dieses Land gehört der gesamten Gemeinschaft oder ejido, obwohl Parzellen oder Grundstücke an Mitglieder zur individuellen Nutzung zugewiesen werden können, jedoch nur unter bestimmten engen Bestimmungen.

Nach diesen Bestimmungen kann ein „ejidatario“ (Eigentümer einer ejido-Parzelle) seine Parzelle nicht verkaufen, bis die ejido einstimmig dem Übergang des Gemeinschaftseigentums in Privateigentum zustimmt. Ein ejidatario kann jedoch, solange er dem gemeinschaftlichen Eigentum unterliegt, der Besitzergreifung seines Landes rechtlich zustimmen, allerdings nur für einen Zeitraum, der 30 Tage nicht überschreitet. Dies liegt daran, dass diese landwirtschaftlichen Gemeinden als verletzliche Gruppe angesehen werden, die leicht ausgenutzt werden können, und somit besonderen Rechtsschutz erfordern.

Wegen des Erfordernisses der gerichtlichen Qualifikation können wir besser sicherstellen, dass die erforderlichen vertraglichen Elemente eingehalten werden und dass alle Parteien gerecht gemäß dem angemessenen Marktwert entschädigt werden. Die gerichtliche Überprüfung stellt außerdem sicher, dass verletzliche Gruppen konsultiert wurden und dass der Vertrag keine belastenden, missbräuchlichen oder missverständlichen Klauseln enthält. Nach der Analyse des Vertrages erklärt der Richter diesen zur „res judicata“ (als rechtskräftig beschieden), was bedeutet, dass er vollumfänglich wirksam ist und keinem Rechtsmittel im ordentlichen Rechtsweg unterliegt. Diese Festlegung als res judicata gibt dem Projektentwickler die Sicherheit eines wirksamen Rechtstitels. Dieser Titel ist gegen jeden Anspruch wirksam, unabhängig davon, ob der Anspruch vom vormaligen Landeigentümer oder von einem Dritten geltend gemacht wird.

Grundlage der Erschließung

Mit den neuen Energiereformen und aktualisierten Gesetzen, die das Durchgangsrechtakquisitionsverfahren für Energieprojekte regeln, ist es mehr denn je erforderlich, dass rechtlich wirksame Verträge durch einen Fachanwalt für Enteignungsrecht erstellt werden. Obwohl viele unterschiedliche Arten von Fachleuten für Durchgangsrechtakquisition bei einem Projekt beteiligt sind, ist es der rechtlich wirksame Vertrag, der es den Projektentwicklern ermöglicht, eine öffentliche Urkunde zu beschaffen und auf gerechte und rechtmäßige Art und Weise mit ihren Projekten fortzufahren. Der Vertrag ist die Grundlage, die es einem Entwickler ermöglicht, auf einem Stück Land zu bauen oder Errichtungen zu konstruieren. Noch wichtiger ist, dass er als Grundlage zur Beschaffung von Regierungsgenehmigungen oder Baugenehmigungen und als Hintergrunddokumentation für die Projektfinanzierung dient. Abschließend ist es nur angemessen anzumerken, dass im Endeffekt die Durchgangsrechtakquisition in Mexiko von rechtlichen Aspekten abhängt.

Guillermo ist Partner bei Rodríguez Dávalos Abogados, einer hochspezialisierten Anwaltskanzlei mit Schwerpunkt auf Energie und Infrastruktur. Er ist ein IRWA-Mitglied und Vorstandsmitglied der Rights of Way Vereinigung Mexikos (ADDV).
www.rdabogados.com.mx

STREBEN NACH ERKENNTNIS

Realisierung des professionellen IRWA-Erschließungsprogramms

VON ED OPSTEIN, SR/WA, R/W-NAC, R/W-RAC

Beim Nachdenken über die Herausforderungen, denen wir als Durchgangsrechtfachleute ausgesetzt sind, denkt man möglicherweise als erstes an die Erfahrungen mit den Landbesitzern. Diesen Gedanken folgen eventuell die politische Auseinandersetzung mit den Behörden der Regierung, die Bereinigung von Übergriffen und die Umsiedlung von Menschen, die im Projektweg wohnen. Nun, das Lehren in anderen Teilen der Welt hat zu der beruhigenden Erkenntnis geführt, dass wir mit anderen, die ähnliche Arbeit leisten, auf einer Wellenlänge liegen.

Das Königreich Saudi-Arabien sitzt auf massiven Öl- und Gasreserven und das Land fährt eifrig damit fort, diese Reserven zu erschließen. Im Sinne der obersten Prioritäten werden ausführliche Pläne für neue Investitionen in Pipelines, damit verbundene Einrichtungen, Technologie und Fachkräfte ausgearbeitet. Landtitel und Bewertungsverfahren nehmen schnell Form an und Durchgangsrechtfachleute konzentrieren sich auf die Entwicklung von kreativen Lösungen zur Bereitstellung von Umsiedlungshilfen für betroffene Bürger, während sie mit örtlichen Kommissionen zur Beschaffung von Genehmigungen zusammen arbeiten.

Vergleichbare Herausforderungen

Nachdem ich zuletzt vier Kurse in Saudi-Arabien für die Ölgesellschaft Saudi Armaco unterrichtet hatte, lernte ich, dass die Herausforderungen, denen sich die Fachleute bei der Arbeit in Dhahran ausgesetzt sehen, denjenigen, die wir in Nordamerika ausgesetzt sind, sehr ähnlich sind. Man muss Landbewertungen bezüglich des zu beschaffenden Landes einholen und dann mit zögernden Privateigentümern von Grundstücken verhandeln. Man muss sich oft mit Behörden mit sich überschneidenden Zuständigkeiten befassen, die konkurrierende Anliegen und Ortspolitik verfolgen. Man trifft weiterhin auf Landspekulanten, die die Kosten derart hochtreiben, dass einige Projekte auf Eis gelegt werden. Darüber hinaus besteht als letzter Ausweg die Option der Verwendung von Zwangsenteignung/Beschlagnahme.

Bei Saudi Aramco steht aufgrund des Vorhandenseins einiger der größten erdölerzeugenden Einrichtungen der Welt die Sicherheit an oberster Stelle. Diese ‚Sicherheit als oberstes Gebot' Einstellung wird sowohl bei der Arbeit als auch im Alltag und in der allgemeinen Öffentlichkeit durch ausgedehnte Sicherheitsprogramme und Kampagnen unterstrichen. Das Unternehmen führt fortlaufend erhebliche Sicherheitsinitiativen durch, um seine Sicherheitskultur zu stärken und die Sicherheitspraktiken betriebsweit zu verstärken.

Trotz unserer vielen Gemeinsamkeiten gibt es auch einige Aspekte der Durchgangsrechtarbeit im Mittleren Osten, die sich unterscheiden oder einzigartig sind. Beispielsweise sehen sich die Fachleute in Saudi-Arabien anstatt Bäumen oder Lagerungshütten, die auf das Durchgangsrecht übergreifen, einem Beduinenstamm gegenüber, der seine Zelte aufgeschlagen hat. Anstatt Häuser oder Geschäfte umzulagern, handelt es sich hier möglicherweise um ganze Dörfer. Und dann ist da noch die Hitze (leben Sie mal über mehrere Monate bei 125°). Und wenn Sie eine Genehmigung benötigen, denken Sie daran, einen Befehl vom König zu beschaffen (nein, nicht von Ihrem Chef).

Der Weg zur Zertifizierung

Unsere Mitglieder in Saudi-Arabien sind aktive Teilnehmer des Generalisten-Karrierewegs von IRWA und viele haben durch ihre Arbeit zur Erlangung der Titel SR/WA die Zertifizierungen der RWA und ARWP erhalten. Über die letzen zwei Jahre sind Master-Ausbilder David Burgoyne, SR/WA und Clyde Johnson, SR/WA, R/W-RAC, R/W-URAC auch nach Dhahran gereist, um eine nunmehr wertvolle Beziehung zu Durchgangsrechtfachleuten Vorort zu starten, was zu einem neuen verbundenen Ortsverband führte.

2015 wurden David und ich vertraglich zur Unterrichtung einer Reihe von Kursen für unsere Mitglieder von Saudi Aramco verpflichtet. David kam eine Woche vor mir an und unterrichtete die Kurse 400, 403, 603 und 900. Ich folgte dann mit den Kursen 304, 203, 701 und 700. Die Teilnehmer stellten einsichtige Fragen und waren stets bereit, Ideen und vergleichende Situationen anzumerken, die auf die von uns abgedeckten Themen zutrafen.

Die Kursteilnehmer erschienen mir sehr gut ausgebildet und laserscharf. Die meisten haben Universitäten in den Vereinigten Staaten oder dem Vereinigten Königreich besucht. Sie verfügen über die neuste Technologie, verwenden die englische Sprache für interne E-Mailkommunikation, begrüßen neue Leute sehr herzlich und sind lernbegierig. Mich hat beeindruckt, wie jung und talentiert sie sind, ganz abgesehen davon, dass es sehr erfreulich ist, mit ihnen umzugehen. Sie wollen ihren eigenen Ortsverband aufbauen und besitzen starkes Potential für ein erfolgreiches Programm für Jungfachleute.

Man erfreut sich der örtlichen Küche, von links nach rechts: Salim Al Alyani, ARWP, Majed Al Qahtani, RWA, Muad Al-Ghulaiga, RWA, Zeyad Al-Alyan, IRWA-Ausbilder David Burgoyne, SR/WA und Ed Opstein, SR/WA, Abdulhameed Medani, ARWP, Khalid Al Sharif, ARWP und Mohammed Al Dossary, ARWP.

Dieser Auftrag brachte einige interessante Herausforderungen und wundervolle Möglichkeiten mit sich. Die nonstop-Reise über 24 Stunden war für mich erschöpfender als erwartet. Die Erkundung gewürzter Gerichte in einem Restaurant Vorort oder das Einkaufen auf dem alten „Souq" oder Marktplatz waren allerdings Höhepunkte, die ich nirgendwo anders bekommen konnte. Ich war überrascht, den Saudi Aramco Komplex innerhalb einer westlichen Stadt mit Wohngebieten, einer Bowlingbahn, einem Golfplatz, einer Bücherei, Parks, einem Supermarkt und dankbarerweise dem klassischen US-Elektromarkt vorzufinden.

Es war eine insgesamt faszinierende Erfahrung und ich fasse es als Privileg auf, neue Freunde machen zu können während ich die Mission von IRWA unterstütze. Durch unser internationales Programm für professionelle Entwicklung teilt IRWA Fachwissen und beste Verfahrensweisen mit, wobei wertvolle Beziehungen aufgebaut werden. Ich fühle mich geehrt, Teil dieser lebenswichtigen Initiative in der weltweiten Durchgangsrechtsgemeinschaft zu sein. Im Zuge der Weiterverfolgung unserer Bemühungen werden alle davon Nutzen ziehen.

Ed diente als Vorsitzender von Right of Way und als Right of Way-Administrator für Regierungsbehörden, ehe er Universal Field Services, Inc., beitrat, wo er bis zu seiner Pensionierung im Dezember 2015 Senior-Vizepräsident war. Ed lehrt gerne im ganzen Land und jetzt auch weltweit.

Erzielen eines existenzfähigen Vergleichs

Neue öffentlich-rechtliche Körperschaft unterstützt das Zwangsenteignungsverfahren in Südafrika.

VON ERNEST GRUNEWALD

2014 hat die Regierung Südafrikas einen mutigen Schritt getan, als sie das Amt des Allgemeinen Gutachters (OVG) errichtete. Das OVG wurde als unabhängige öffentlich-rechtliche Körperschaft errichtet, um sicherzustellen, dass der Landmarkt den übergeordneten Interessen des südafrikanischen Volkes dient. Wir sehen dies als positiven Schritt an, für den die Regierung zu loben ist.

In der Vergangenheit war der Rat für Allgemeine Gutachter für die Handhabung aller Gutachten-bezogenen Angelegenheiten zuständig. Seine Effektivität, insbesondere bei der Verhinderung von Praktiken, die an geheime Absprachen, Korruption, Amtsmissbrauch und Preismanipulation angrenzen, wurde jedoch durch viele in Frage gestellt. Da der Rat eine gesetzlich geregelte Institution von Gutachtern in Südafrika ist, nahmen viele an, dass er effizient arbeitete. Die Regierung war davon jedoch nicht überzeigt, daher die Errichtung des OVG.

Die Dinge ins rechte Licht rücken

Der Grundbesitzartikel der südafrikanischen Verfassung legt fest, dass niemandem sein Eigentum entzogen werden kann und dass kein Gesetz den willkürlichen Entzug von Eigentum zulassen darf. Eigentum kann nur nach den gesetzlich zulässigen allgemeinen Nutzungen zu einem öffentlichen Zweck oder im öffentlichen Interesse zwangsenteignet werden. Er legt weiter fest, dass eine Entschädigung einschlägig ist und dass der Betrag der Entschädigung und die Zeitnähe sowie die Art und Weise der Zahlung unter Berücksichtigung eines Ausgleichs der öffentlichen Interessen und der Interessen der Betroffenen mit Bezug zu allen relevanten Umständen gerecht und billig sein müssen. Diese beinhalten die derzeitige Nutzung des Eigentums, die Akquisitionsgeschichte und den Marktwert.

Das OVG wurde durch ein vom Parlament beschlossenes Gesetz in Nr. 17 des Gesetzes über die Erstellung von Gutachten über Grundbesitz von 2014 errichtet. Das Gesetz regelt die Errichtung des OVG, dessen Funktionen und Ermächtigungen. Es spricht ebenfalls die Bestimmungen zur Erstellung von Gutachten bezüglich des für Landreformen identifizierten Grundeigentums sowie die Akquisition oder die Veräußerung durch den Staat an und regelt die damit verbundenen Angelegenheiten.

Der Nachfrage nach Energie nachkommen

Als alleiniger südafrikanischer Elektrizitätsversorgungsbetrieb obliegt der Eskom Holdings State Owned Company Limited (Eskom) die Verpflichtung zur Sicherstellung, dass der Übertragungsnetzbetreiber des Landes in der Lage ist, den Nachfragegebieten die Kapazitäten der neuen Generation zur Verfügung zu stellen. Dazu hat Eskom einen langfristigen Übertragungserschließungsplan für den Zeitraum 2016-2025 erarbeitet.

Die typischen Landnutzungen der neuen Übertragungsprojekte werden landwirtschaftliche, Bergbau-, traditionell stammesspezifische, erschlossene und mögliche Erschließung umfassen. Unabhängige Energieerzeuger, Bergbauunternehmen, Erschließungs- und Mobiltelefonbetreiber sind jedoch auch einige der privaten Organisationen, die Akquisitionsverfahren verwenden, die sich von denen der im staatlichen Eigentum stehenden Unternehmen unterscheiden. Hier muss das OVG eingreifen und helfen.

In unserer östlichen Provinz Mpumalanga kaufen die Bergbauunternehmen die Bebauungsrechte zu Preisen, die weit oberhalb der Marktwerte liegen. Das ist nur ein Teil der Gesamtprobleme. In den nördlichen und nordwestlichen Provinzen liegen unsere ökologischen Natur- und Wildreserven, zu denen internationale Besucher kommen, um sich am afrikanischen Busch zu erfreuen oder nach Trophäentieren zu jagen. Die Landeigentümer dieser Reserven haben in einigen Gebieten mit 5-Sterne Landhäusern mit Blick auf den Busch zu viel Kapital aus ihren Grundstücken geschlagen. Jede Übertragungsleitung auf diesen Grundstücken wird die Aussicht beeinträchtigen, wodurch eine industrielle Atmosphäre erzeugt wird. Um dies zu verhindern, wollen diese Landbesitzer Durchgangsrechtspreise durchdrücken, die nicht zu rechtfertigen sind. Dieses Problem tritt auch in unseren Küstengebieten auf, wo die Entwickler von Resorts und sonstigen Touristenzielen überteuerte Preise für Durchgangsrechte fordern.

Druckausübung oder Richtlinientreue

Akquisitionsvertreter von Eskom können nicht jeden Landwert automatisch bewilligen, weil der Eskom-Vertreter das Akquisitionsangebot einem Angebotskomitee für Landrechte von Eskom vorlegen muss, sobald das Land und/oder die Rechte erworben wurden.

Dieses Komitee erwägt die Vorlage und trifft aufgrund einer festgelegten, dem internationalen Landbewertungsverfahren ähnlichen Entschädigungsrichtlinie von Eskom eine Entscheidung. Daher werden überhöhte oder verzerrte Landpreise nicht genehmigt.

An diesem Punkt werden unsere Eskom-Vertreter auf die Probe gestellt, nämlich wenn sie versuchen, einen Preis zu verhandeln, der so nahe wie möglich an einem Betrag liegt, der für den Landeigentümer akzeptabel ist. In vielen Fällen können diese Verhandlungen bis zu 24 Monate dauern. Wenn die Projektmanager wegen dieser Verzögerungen nicht fortfahren können, bestehen sie darauf, dass unsere Vertreter die Zwangsenteignung verfolgen. An diesem Punkt sehen sich unsere Vertreter dann einem weiteren Problem ausgesetzt, da das Zwangsenteignungsverfahren für Eskom in der Vergangenheit nicht erfolgreich war.

Bei einem Projekt wurde versucht, die Zwangsenteignung bei sieben Landeigentümern in unserer zentralen Provinz durchzuführen, wobei die Verfahren nach vier Jahren festgefahren waren. Ohne andere Möglichkeiten zu haben, mussten wir versuchen, mit uneinsichtigen Landeigentümern Verhandlungen zu führen. Dazu mussten die Landbewertungen angepasst werden, um zu einem annehmbaren Vergleich zu kommen. Dieses Verfahren hat zu einem unglücklichen Dominoeffekt geführt.

Eine brauchbare Lösung

Bei einem typischen Projekt sind wir in der Lage, erfolgreich mit 95 % der Landeigentümer zu verhandeln. Bei den verbleibenden fünf Prozent kann das OVG helfen, eine zeitnahe Enteignung herbeizuführen. Um die Arbeit des Vertreters erreichbarer zu machen, ist ein Ansatz mit zwei Schritten geplant.

Bei dem Erreichen eines brauchbaren Vergleichs mit den Landeigentümern, die überhöhte und unverhältnismäßige Preise verlangen, besteht der erste Schritt darin, ein Schätzgutachten durch das OVG zu beschaffen. Das OVG führt eine Bewertung durch unter Verwendung eines registrierten Gutachters mit weitreichender Erfahrung bei der Grundstücksbewertung - entweder einem Mitglied der OVG-Belegschaft oder einem privaten Fachmann, der ein registrierter Gutachtenersteller ist. Die OVG-Bewertung wird dann dem Landeigentümer vorgelegt und es werden Verhandlungen durchgeführt, um einen Vergleich zu erzielen. Wenn der Landeigentümer dennoch weiter ablehnt, geht der Eskom-Vertreter zum zweiten Schritt über – der Zwangsenteignung.

Ernest dankt im Jahre 2011 den Teilnehmern der jährlichen IRWA-Konferenz für die Möglichkeit, eine gemeinsame Mission zum Vorteil der Durchgangsrechtsfachleute in Südafrika zu verfolgen.

Mit der bereits abgeschlossenen OVG-Bewertung besteht kein Bedürfnis zur Durchführung einer weiteren Bewertung für das Zwangsenteignungsverfahren. Und mit der Hilfe des neu gebildeten Subkomitees der präsidialen Infrastrukturkoordinationskomission stehen Verfahren zur Verfügung, um sicherzustellen, dass die Zwangsenteignung zeitnah durchgeführt wird.

Über die kommenden Jahre wird sich Eskom weiterhin hauptsächlich damit beschäftigen, der wachsenden Nachfrage des Landes nach Elektrizität nachzukommen. Mit der Einrichtung des Amts des Allgemeinen Gutachters können wir dessen Versprechen zur Förderung unserer zukünftigen Infrastrukturerschließung willkommen heißen.

Ernest ist Chefberater von Rights of Way bei der Eskom Holdings Ltd. in Südafrika. Er war bei der Errichtung einer Beziehung zur IRWA und der Bildung des Ortsverbands 83 von IRWA in Südafrika wesentlich beteiligt und dient als der erste Präsident des Ortsverbands.

Schließen der LÜCKE

Thematisierung der widersprüchlichen Ziele, denen sich die Infrastrukturerschließung in Uganda ausgesetzt sieht

VON RICHARD MUNGATI

Für jede Entwicklungswirtschaft stellen die Transport- und Energieinfrastruktur einen Hauptantrieb für die wirtschaftliche Erschließung dar. Uganda, ein kleines Land in Ostafrika, hat im letzen Jahrzehnt eine gesunde Erhöhung der Infrastrukturentwicklung erlebt, was durch die Straßenverbesserungen, Ausdehnung der Energieversorgung auf ländliche Gebiete und die Bahn mit Normalspurweite bewiesen wird. Neue Energiewerke, Energieinfrastruktur und Gleise sind geplant und die Öl- und Gasindustrie ist bereit, im Jahre 2017 zur Produktion überzugehen. Dies sind sehr gute Nachrichten für die Durchgangsrechtsfachleute! Nicht alles verläuft jedoch ohne Schwierigkeiten.

Widersprüchliche Strategien und Richtlinien

Der Kern der Infrastrukturerschließung ist das Erfordernis nach Land, was die Landakquisition unumgänglich macht. Die Landakquisition unterliegt unserem gesetzlichen Rahmen, der in der Verfassung der Republik Uganda von 1995 und dem Landgesetz von 1998 verankert ist. Die internationale beste Vorgehensweise hat jedoch Löcher in diesen Rahmen gestanzt, die nach Lückenschließung rufen. Wenn zum Beispiel ein Straßenprojekt ein Wohngebiet durchquert, sieht der örtliche gesetzliche Rahmen lediglich eine Zahlung zum Ersatz des Gebäudes vor. Die internationalen besten Vorgehensweisen zur unfreiwilligen Übersiedlung – wie in den Weltbankrichtlinien und den Leistungsnormen der Internationalen Finanzgesellschaft festgelegt – schlagen im Gegensatz dazu vor, dass die Entschädigung in der Form eines Übersiedlungshauses anstatt einer Barzahlung erfolgt. Sie empfehlen weiterhin die Bereitstellung zusätzlicher Hilfe, wie zum Beispiel Zuschüsse zum Umzug oder für den Fall, dass das Land Einkommen erzeugte, Wiederherstellung der Lebensgrundlage des Landeigentümers.

Obwohl gesetzlich nicht festgelegt, muss der oberste Gutachter der Regierung alle Bewertungsberichte zur Landakquisition genehmigen. Während also Bemühungen dahingehend unternommen werden, die Lücken in unseren Richtlinien zu schließen, ist die Genehmigungsbehörde ein Regierungsbeamter, der außerdem dafür verantwortlich ist, der Regierung Geld einzusparen. Diese zwei Aufgaben stehen eindeutig in direktem Widerspruch zueinander!

Wir sehen uns weiterhin entgegengesetzter Gesetzgebung zur Landakquisition ausgesetzt. Die Bestimmungen der Verfassung zur Landakquisition sehen zum Beispiel vor, dass eine Person das Recht hat, das Eigentum am Grundstück zu besitzen. Dies widerspricht dem Landgesetz von 1998, das der Regierung die Befugnis gibt, Zwangsakquisition anzuwenden, wenn die Verhandlungen fehlschlagen. Der Inbegriff aller Herausforderungen sind die Spekulationen seitens der allgemeinen Öffentlichkeit.

> **„Wir sind zuversichtlich, dass die Gesetzgebungsreformen viel zur Lückenschließung beitragen können ...“**

Für eine Wirtschaft wie Uganda ist es nicht möglich, über die Herausforderungen zu sprechen, ohne dass dabei das hässliche Thema Korruption zur Sprache kommt. Ich wurde jüngst zu einem Komitee berufen, um wegen der Korruptionsunterstellungen und dem Missbrauch durch die Nationale Straßenbehörde Ugandas zu ermitteln.

Sie werden sich wundern, wie ein armes Land wie das unsere es tatsächlich schafft, angesichts der behaupteten Ereignisse und der Gelder, die durch minderwertige Arbeit, Fehlzuweisungen und größtenteils den Mangel an Bestrafung derjenigen, die die Gesetze verletzen, verloren gehen, überhaupt Fortschritte bei der Erschließung der Infrastruktur zu erzielen. Leider befindet sich der Durchgangsrechtsfachmann genau mittendrin.

Fortschritte machen

Es gab einmal eine Zeit zu der die Regierung Ugandas mit Landeigentümern nicht verhandelte. Anstatt dessen wurde das Land einfach übernommen und gebaut, was nach der Infrastruktur erforderlich war. Einige Gesetze, wie zum Beispiel das Wassergesetz, haben in der Tat noch Regelungen, nach denen für Land, das für Wasserrohre benötigt wird, keine Zahlungen geleistet werden. Hier denkt man an die geläufige Situation, in der eine potentiell betroffene Person ohne jegliche Erschließung auf dem Land einen Anspruch wegen der durch sie auf dem Standort geplanten Erschließungen stellt und somit Geschäftsverluste behauptet. Dann gibt es da noch den präzedenzlosen Fall im Ölgebiet des Albertina Grabens, wo ein Mann von einem ganzem Dorf die Eigentumsrechte erwarb – ein sehr strategische Spekulation, da die meisten der Bohrinseln in diesem Dorf belegen waren.

Wie in anderen Entwicklungswirtschaften sind unsere Durchgangsrechtfachleute nicht so vielseitig wie in anderen Ländern. Die Praxis liegt größtenteils beim Gutachtenersteller/Schätzer, Soziologen, Rechtsanwalt und Umweltspezialisten, die sich einer Litanei von Herausforderungen gegenübersehen. Darüber hinaus bestehen bei uns noch Aspekte des Durchgangsrechts, die noch in der Entwicklung stecken. Erst jüngst musste ich eine Methodologie entwickeln, um die Bewertungsparameter für Straßendrainagekanäle und unterirrdische Wasserleitungen ausarbeiten, ohne Anhaltspunkte über den Standort zu haben.

Zukunftsvisionen

Sie fragen sich vielleicht, ob der Durchgangsrechtsberufsstand in Uganda Fortschritte gemacht hat. Die Antwort lautet: Ja! Wir haben einen langen Weg hinter uns, insbesondere auf dem Gebiet des Genehmigungsverfahrens. Es gab einmal eine Zeit, zu der es sechs Monate oder länger dauerte, um eine Genehmigung vom leitenden Gutachter der Regierung zu erhalten, damit wir die betroffenen Anspruchsberechtigten bezahlen konnten. Heute können wir eine Genehmigung innerhalb einer Woche erhalten.

Angesichts unserer hartnäckigen und hervortretenden Herausforderungen wollen wir in der Lage sein, zurückzuschauen und zu sagen: „Wir haben einen langen Weg hinter uns.“ Wie soll es jetzt weitergehen?

Zum einen brauchen wir gemeinsame Bemühungen an dieser Front von allen Anspruchsberechtigten, insbesondere der Regierung und anderen Beteiligten mit Schlüsselrollen. Wir vertrauen darauf, dass die Gesetzgebungsreformen viel zur Lückenschließung beitragen können und wir sehen an dieser Front bereits Fortschritte. Es war ein wichtiger Meilenstein, als der Oberste Gerichtshof jüngst gegen den Besitz der Regierung am projektbetroffenen Grundstück entschied, bevor dafür bezahlt wurde und dies damit begründete, dass die Ermächtigung zur zwangsweisen Akquisition von Land dem verfassungsmäßigen Recht der Person auf Eigentum am Land widerspricht.

Wir sehen weiterhin ein Bedürfnis zur Voranbringung des Durchgangsrechtsberufsstands in unserem Land und der wirksamste Weg dazu ist die Gründung eines IRWA-Ortsverbands in Uganda. Ich hatte die Gelegenheit, im Jahre 2015 der Internationalen IRWA-Schulungskonferenz in San Diego teilzunehmen und bin davon überzeugt, dass unser Berufsstand Vorort sehr von dem was IRWA anzubieten hat profitieren könnte. ✪

Nach der Fertigstellung wird Uganda 50 % seiner Energie vom Hydroenergieprojekt Karuma erhalten, einem Megaprojekt, das schätzungsweise 65 Millionen US-Dollar kostet.

Richard ist ein Gutachtenberater für Survesis, einer Komplettservice Immobilien- und Grundstücksbewertungsberaterf irma in Uganda.

Investition in die öffentliche Infrastruktur

Kanadas wachsender Bedarf nach Energie und Transport

VON SHARON N. SLAUENWHITE, SR/WA

Während Durchgangsrechtsexperten weltweit zur Erzeugung und Beibehaltung der öffentlichen Infrastruktur beitragen, sind die damit zusammenhängenden Herausforderungen und Möglichkeiten in Kanada so unüberschaubar und vielfaltig wie unser Land und unsere Leute.

Obwohl Kanada der physischen Größe nach eines der größten Länder der Welt ist, ist das Land nicht dicht besiedelt. Es ist vielmehr ein Land, in dem Berge, Prärien, Seen, Küsten und Flüsse dominieren. Kanada gibt 35 Millionen Menschen ein Zuhause und weist 3,5 Einwohner pro Quadratkilometer auf. Zum Vergleich sind es in den Vereinigten Staaten 32,5 und in China 141,3.

Ausbau des Transportsystems

Studien deuten jetzt allerdings darauf hin, dass sich die Bevölkerung Kandis urbanisiert, was teilweise an der alternden Demographie liegt, die in städtische Gebiete zieht, wo der öffentliche Transport die Fortbewegung erleichtert und wo soziale Programme, Freizeitmöglichkeiten und Gesundheitsvorsorge leicht verfügbar sind. Die sich erhöhende Bevölkerungsdichte wird unvermeidlich das städtische Transportnetz belasten, und die drei Ebenen der kanadischen Regierung – Bund, Provinzen und Gemeinden – gehen diese Herausforderung durch Investitionen und Erweiterung des Transportsystems landesweit an.

Ein Beispiel hierfür findet sich in der Provinz Ontario. Im Bemühen zur Integration von Straßenbeförderung und öffentlichem Transport hat eine Regierungsbehörde der Provinz, genannt Metrolinx, einen ehrgeizigen langfristigen Transportplan erstellt, der im Einzugsbereich von Toronto und Hamilton umgesetzt wird. Der Plan wird 30 Gemeinden mit einer Bevölkerung bedienen, deren Wachstum bis 2030 von 6 Millionen auf 8,6 Millionen vorhergesagt wird. Die Kosten sind erheblich.

Die Anfangsphase des regionalen Transportplans wurde jüngst abgeschlossen und stellt eine Investition von 16 Millionen US-Dollar dar. Die nächste Phase des Großprojektes wird auf 24 Milliarden US-Dollar geschätzt.

Zweckbestimmte Ertragsströme sowie kreative Finanzierungsstrategien über alle Regierungsebenen hinweg werden erforderlich sein, um den durch das vorhergesagte Bevölkerungswachstum präsentierten Herausforderungen entgegenzutreten.

Megaprojekt Wasserkraftwerk

Die Bewegungsfreundlichkeit ist Teil einer Formel, die Wachstum und Wohlstand für Kandier erzeugt, und im Zuge des Wachstums der Bevölkerung steigert sich auch der Bedarf nach Elektrizität. Kanada nimmt in der Generation des globalen Wasserkraftstroms den dritten Platz ein und Wasserkraft wird zur Erzeugung von 63 % der landesweiten Elektrizität benutzt. Es ist nicht verwunderlich, dass die Top vier Megaprojekte im Land dieses Jahr allesamt Energieprojekte sind, die über 28 Milliarden US-Dollar kosten.

Derzeit ist das größte öffentliche kanadische Infrastrukturprojekt ein 8,3 Milliarden US-Dollar Wasserkraftprojekt, genannt das Projekt Saubere Energie Standort C. Es ist ein großangelegter Erdaufschüttungsdamm am Peace Fluss im Nordosten der Provinz British Columbia, der dritte seiner Art an diesem Flusssystem. Der Projektfürsprecher, BC Hydro, schätzt, dass über die nächsten 10 bis 15 Jahre die Nachfrage nach Elektrizität in dieser Provinz bis zu 40 % wachsen wird. Dieses Projekt wird dabei helfen, die wachsende Nachfrage bereitzustellen und saubere verlässliche erneuerbare Energie für mehr als 100 Jahre bereitstellen.

Es bestehen zahlreiche Herausforderungen, insbesondere angesichts der Tatsache, dass der Vorschlag als kontrovers angesehen wird. Es wird erforderlich sein, ungefähr 57,000 Morgen Land entlang einer Strecke von 83 Kilometern (51.5 Meilen) des Peace River Valleys zu überfluten und die Breite des Flusses auf das zwei- oder dreifache seiner derzeitigen Breite zu erweitern. Die Auswirkungen auf die Gemeinden, eingeborenen Gruppen, Landwirtschaftsflächen, Fische und das Wildleben wurden alle mitberücksichtigt und umfangreiche Konsultationsverfahren waren erforderlich, um diese Auswirkungen zu berücksichtigen. Trotz der Hürden wurde der Plan im Juli 2015 genehmigt und der Abschluss des Projekts wird für 2014 anvisiert. Nach Inbetriebnahme wird es zum viertgrößten Energieversorder der Provinz werden.

Allgemeingültige Herausforderungen

Unsere Herausforderungen sind allgemeingültig – der öffentliche Bedarf muss gedeckt sein und kreative, gemeinschaftliche Lösungen sind erforderlich, um diesen Bedarf zu decken. Die Wirtschaft Kanadas und die zukünftigen globalen Auswirkungen werden ohne einen starken öffentlichen Infrastrukturrahmen nicht gedeihen.

Im Rahmen einer Pressekonferenz im Jahre 2015 sind West Kelowna, Doug Findlater und die Premierministerin der Provinz British Columbia, Christy Clark, mit der Präsidentin von B.C. Hydro, Jessica McDonald, abgebildet, die sagte: „Wir werden eng mit First Nations, der Öffentlichkeit und den Anspruchsberechtigten zusammenarbeiten, um die besten Routenoptionen für die Gemeinschaft festzulegen, während das Projekt effizient und umsichtig abgeschlossen wird."

„Zweckbestimmte Ertragsströme sowie kreative Finanzierungsstrategien werden erforderlich sein, um den Herausforderungen entgegen zu treten..."

Die Handelskammer Kanadas hat die vielen zukünftigen Herausforderungen bedacht und dazu kommentiert: „Moderne und effiziente Infrastruktur ist eine Kernkomponente einer konkurrenzfähigen Wirtschaft. Öffentliche Infrastruktur, wie Straßen, Brücken, Autobahnen, Wassersysteme und das elektrische Netz liefern Dienstleistungen, die für die wirtschaftliche Konkurrenz, Nachhaltigkeit und Lebensqualität kritisch sind. Ohne ausreichende Investitionen und Aufrechterhaltung der öffentlichen Infrastruktur fallen Länder schnell zurück."

IRWA-Mitglieder spielen eine integrale Rolle bei der Planung und Ausführung der Infrastrukturprojekte in Kanada. Das Projekt Standort BC Hydro und die regionalen Transportpläne, die für die Metrolinx und das Verkehrsministerium Ontarios erstellt wurden, sind nur zwei Beispiele dafür, wie unsere Mitglieder zum Wachstum und zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur beitragen.

Die Nachfrage nach Energie wächst dennoch ständig und die öffentliche Infrastruktur Kanadas bedarf der Aktualisierung und Erweiterung. Regierungen des Bundes, der Provinzen und Gemeinden sowie die Industrieführer bemühen sich darum, diesem Bedarf mit begrenzten Ressourcen sowie hohen Erwartungen aus der Öffentlichkeit nachzukommen.

IRWA-Mitglieder auf dem privaten und öffentlichen Sektor arbeiten am Wachstum der kanadischen Wirtschaft, während essentielle Leistungen bereitgestellt werden. Die Durchgangsrechtfachleute richten ihren Schwerpunkt vor allem auf die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität für alle Kanadier.

Sharon ist die Vorgesetzte für Straßen- und Durchgangsrecht des Prince of Edward Island Ministeriums für Transport, Infrastruktur und Energie. Sie arbeitet seit 25 Jahren auf dem Gebiet des Immobilienrechts, sowohl auf dem privaten als auch auf dem öffentlichen Sektor. Sie dient als IRWA-Vorstand des Ortsverbands 8 und ist Direktorin des Vorstands der kandischen Right of Way-Bildungsstiftun