

# Freiwillige Bewirtschaftungs- arrondierung (FBA) Zuzgen

## Vorstellung des Modellvorhabens

Olten, 18. Juni 2014

# Inhalt

- Projektidee
- Auslöser einer FBA
- Welchen Nutzen bringt eine FBA für die Landwirte und für die Landschaft?
- Wie läuft eine FBA konkret ab?
- Würdigung der FBA

# 1. Projektidee

Idee der Freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung (FBA):

- > Verbesserung von schwierigen Bewirtschaftungsverhältnissen (Optimierung Lage der Parzellen und der Parzellengrösse)
- > mit gleichzeitiger Aufwertung der Landschaft und Umsetzung ökologischer Massnahmen.

Wichtig:

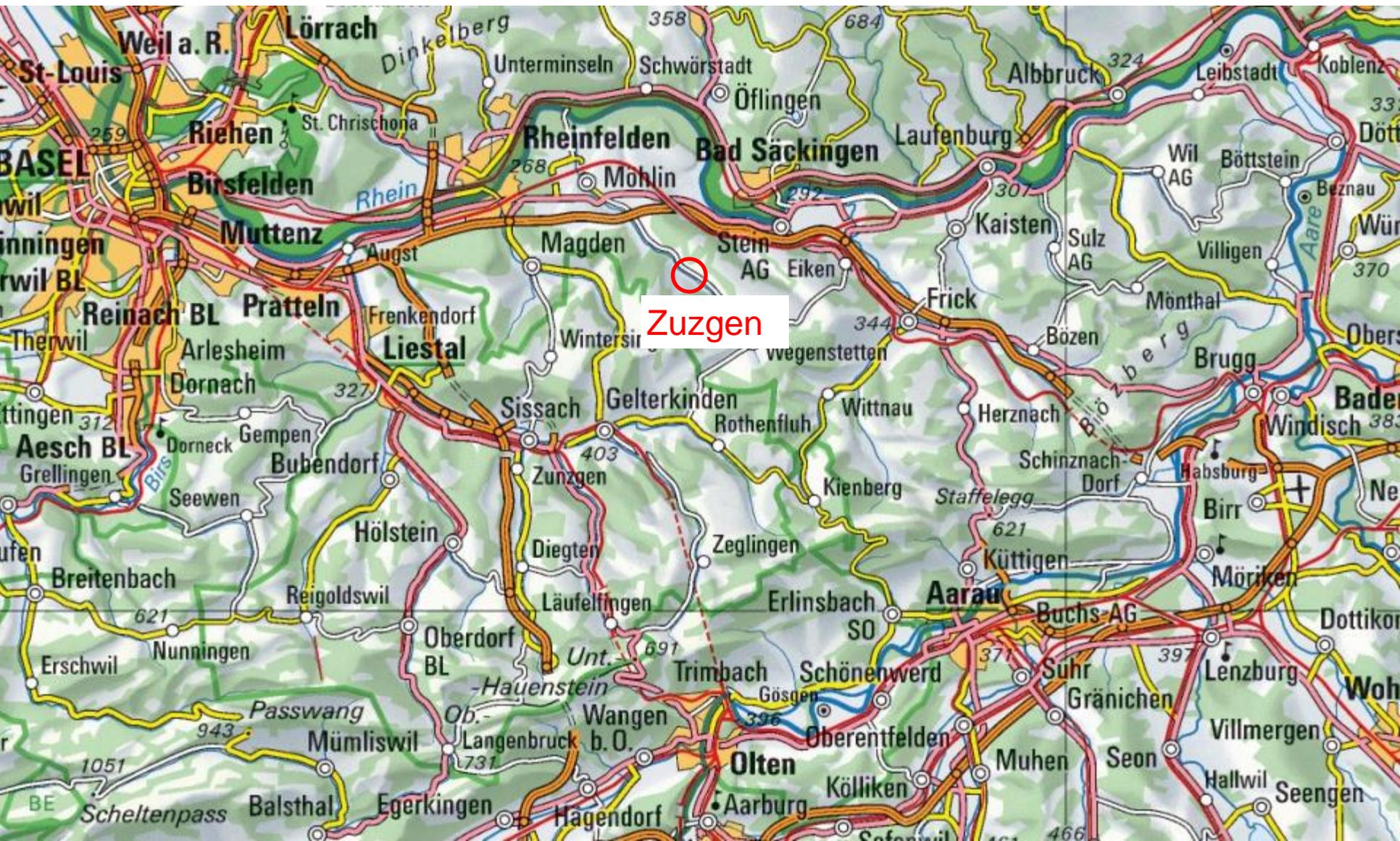
- ⇒ **Freiwilligkeit**
- ⇒ **Berücksichtigung von Pacht- und Eigenland**
- ⇒ **Keine Veränderung des Grundeigentums**
- ⇒ Optimierung des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzung
- ⇒ Keine baulichen Massnahmen
- ⇒ Einfaches, schnelles und kostengünstiges Verfahren!

## 2. Auslöser / Gründe für eine FBA:

- > Viele und kleine Bewirtschaftungsflächen
- > Grosse Wegdistanzen
- > Hoher Anteil an Pachtland
- > Zu wenig Weideland in Stallnähe
- > Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Ökomassnahmen / Nutzungsauflagen
- > Potential zur Aufwertung der Landschaft.



### 3. Testgemeinde Zuzgen



# 4. Ablauf

- > **Vorbereitungsphase:**
  - > Information Bewirtschafter und Grundeigentümer
  - > Bewirtschaftungs- und Landschaftsplan erstellen
  - > Projektvereinbarung und Gebiet bestimmen
- > **Planungsphase:**
  - > Wunschgespräche und Entwurf der Landzuweisung
  - > Konzept zur Aufwertung der Landschaft
  - > Diskussion, Bereinigung und Beschluss
- > **Umsetzungsphase:**
  - > Unterzeichnung der neuen Pachtverträge und Pflegeverträge
  - > Neuzuweisung und Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse
- > **Sicherungsphase:**
  - > Erfolgskontrolle.

# Modellvorhaben "Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung"

Bewirtschaftungsverhältnisse

Plan Nord  
Situation 1:2500

Entwurf



Blatt	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	1:10	1:11	1:12	1:13	1:14	1:15	1:16	1:17	1:18	1:19	1:20	1:21	1:22	1:23	1:24	1:25	1:26	1:27	1:28	1:29	1:30	1:31	1:32	1:33	1:34	1:35	1:36	1:37	1:38	1:39	1:40	1:41	1:42	1:43	1:44	1:45	1:46	1:47	1:48	1:49	1:50	1:51	1:52	1:53	1:54	1:55	1:56	1:57	1:58	1:59	1:60	1:61	1:62	1:63	1:64	1:65	1:66	1:67	1:68	1:69	1:70	1:71	1:72	1:73	1:74	1:75	1:76	1:77	1:78	1:79	1:80	1:81	1:82	1:83	1:84	1:85	1:86	1:87	1:88	1:89	1:90	1:91	1:92	1:93	1:94	1:95	1:96	1:97	1:98	1:99	1:100
-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

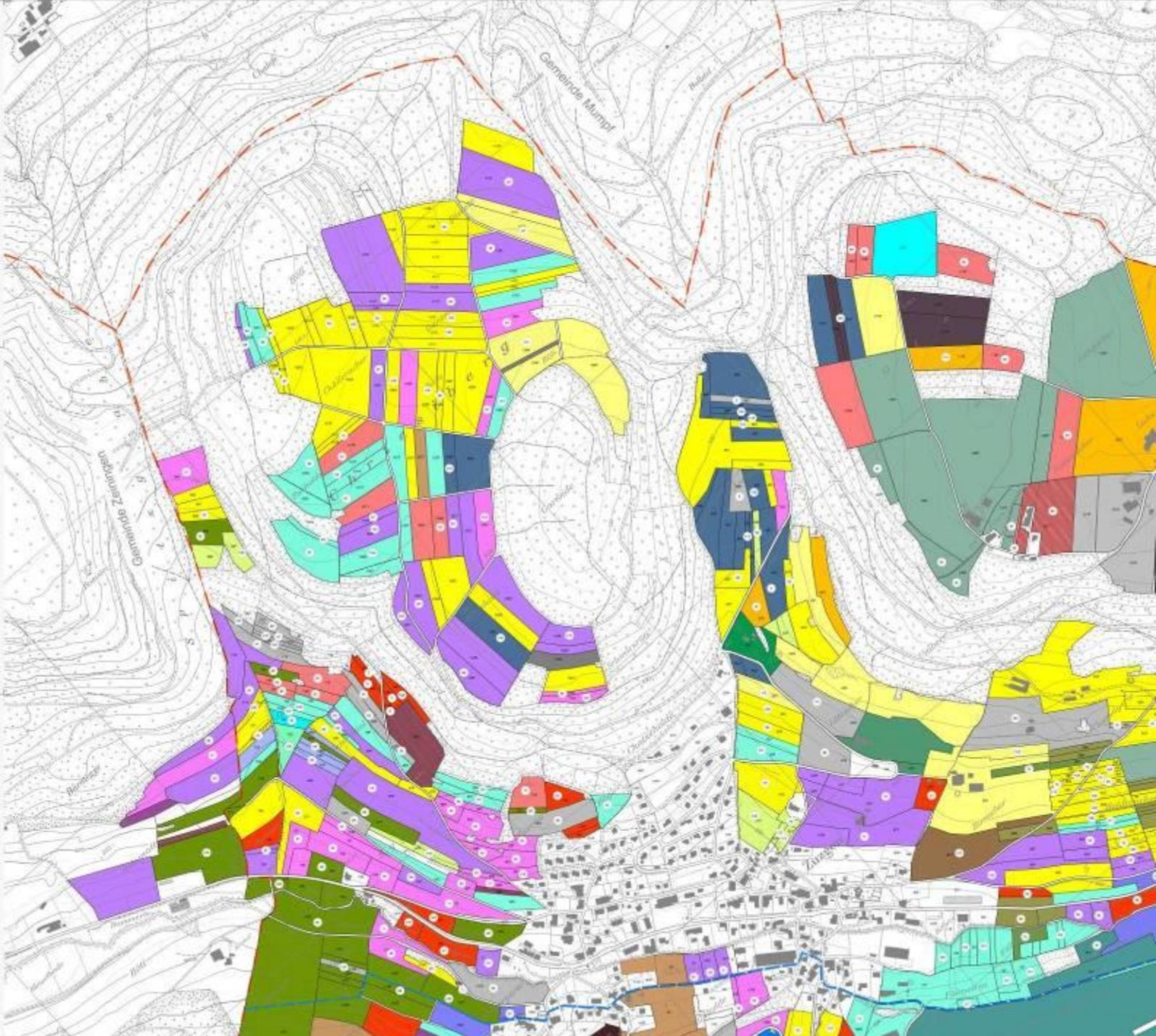
**LEGENDE**

**Bewirtschaftung**

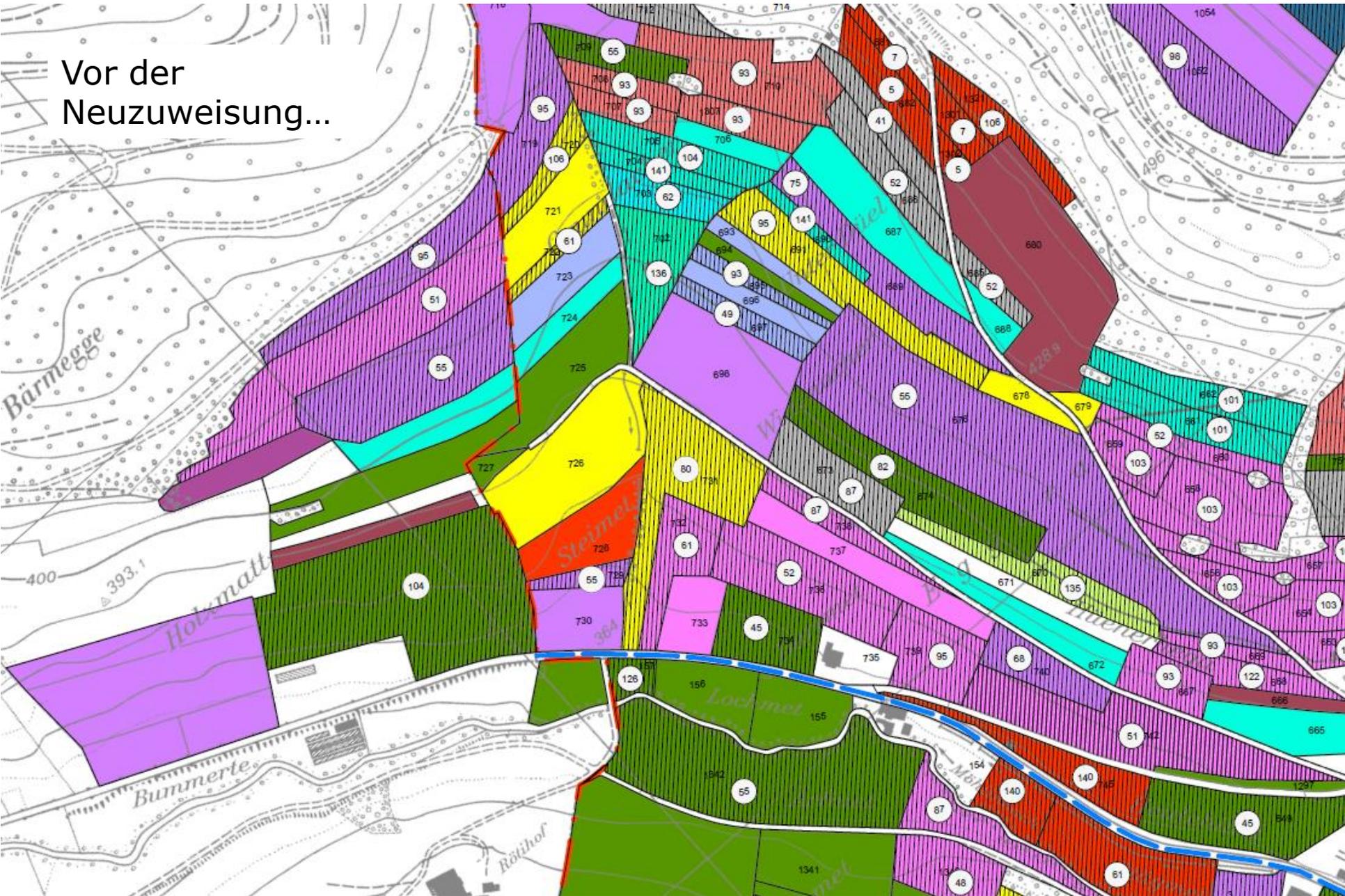
Nr.	Eigenart	Pachter	Eigentümer/Bewirtschaftler
01	[Color]		Genossenschaft Adler / Weinrieder
02	[Color]		Genossenschaft Scherz/Gäster, Dürstler
03	[Color]		Hilbert, Eichen + Koller
04	[Color]		Harzberger Hof
05	[Color]		Hiltmann, Pfisterhof
06	[Color]		Gyrl-Häsel, Thomas
07	[Color]		Zimmerman + Minder
08	[Color]		Schmid Erni (Kästli)
09	[Color]		Krone, Rüchli
10	[Color]		Pfister Josef
11	[Color]		Müller, Arbon
12	[Color]		Mayer, Hiltner
13	[Color]		Gsch, Thomas
14	[Color]		Pfister, Peter
15	[Color]		Hausmann, Hans
16	[Color]		Baerli, Guido
17	[Color]		Häsel, Werner
18	[Color]		Kauf, Erwin
19	[Color]		Ludemann, Otto
20	[Color]		Häsel, Hansruedi + Stefan
21	[Color]		Schilling, Urs
22	[Color]		Ernst, Erni
23	[Color]		Gsch, Stefan
24	[Color]		Schmid, Hubert
25	[Color]		Widmer, Peter
26	[Color]		Schweizer, Daniel
27	[Color]		Hofmayer, Peter
28	[Color]		Moser, Fritz / Hansi Lüdi
29	[Color]		Mayer, Rudolf
30	[Color]		Jacob, Peter
31	[Color]		Häsel, Martin
32	[Color]		Häsel, Martin
33	[Color]		Häsel, Erwin

**Pachter**

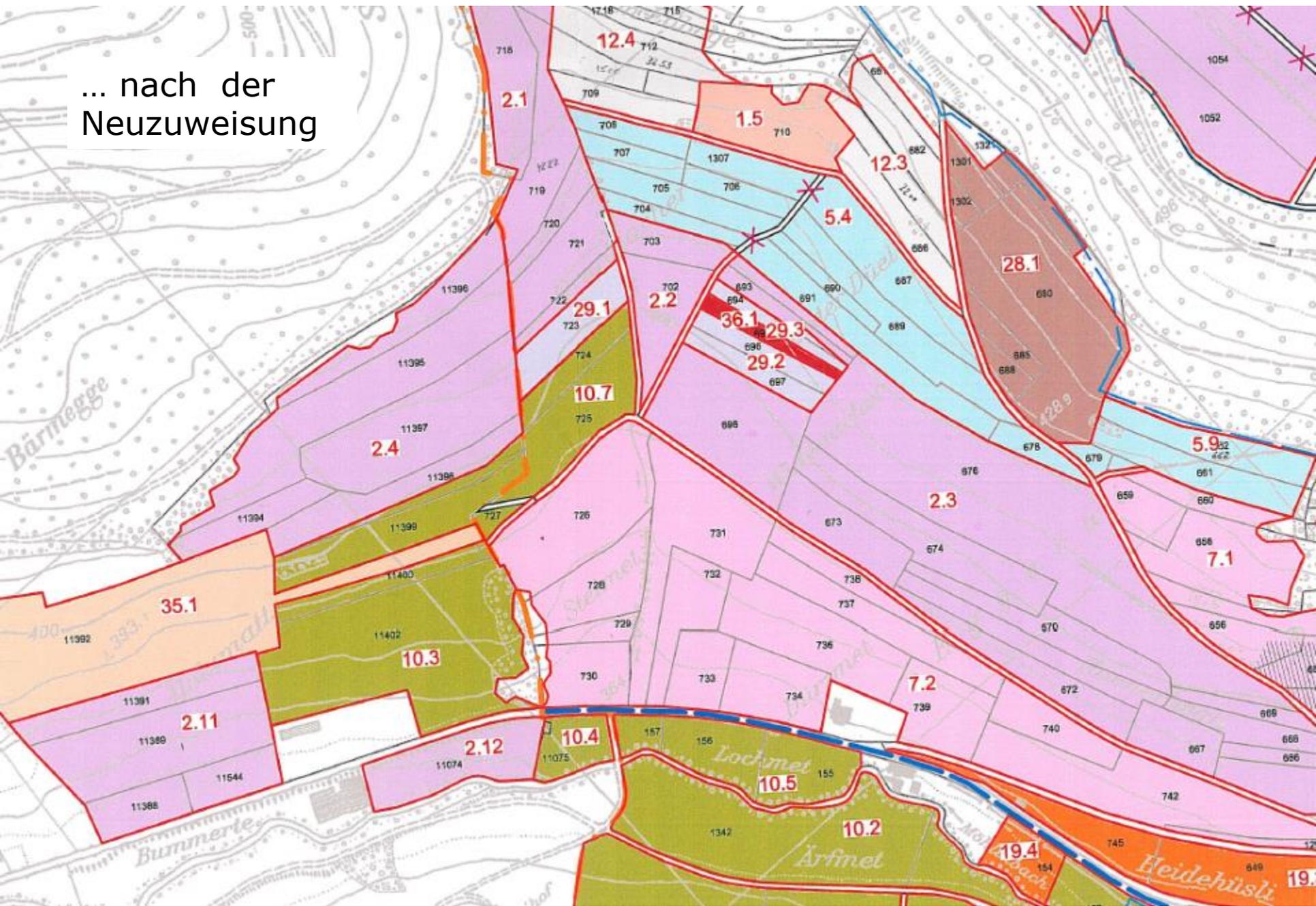
Nr.	Eigenart	Nr.	Eigenart
34	[Color]	35	[Color]
36	[Color]	36	[Color]
37	[Color]	37	[Color]
38	[Color]	38	[Color]
39	[Color]	39	[Color]
40	[Color]	40	[Color]
41	[Color]	41	[Color]
42	[Color]	42	[Color]
43	[Color]	43	[Color]
44	[Color]	44	[Color]
45	[Color]	45	[Color]
46	[Color]	46	[Color]
47	[Color]	47	[Color]
48	[Color]	48	[Color]
49	[Color]	49	[Color]
50	[Color]	50	[Color]
51	[Color]	51	[Color]
52	[Color]	52	[Color]
53	[Color]	53	[Color]
54	[Color]	54	[Color]
55	[Color]	55	[Color]
56	[Color]	56	[Color]
57	[Color]	57	[Color]
58	[Color]	58	[Color]
59	[Color]	59	[Color]
60	[Color]	60	[Color]
61	[Color]	61	[Color]
62	[Color]	62	[Color]
63	[Color]	63	[Color]
64	[Color]	64	[Color]
65	[Color]	65	[Color]
66	[Color]	66	[Color]
67	[Color]	67	[Color]
68	[Color]	68	[Color]
69	[Color]	69	[Color]
70	[Color]	70	[Color]
71	[Color]	71	[Color]
72	[Color]	72	[Color]
73	[Color]	73	[Color]
74	[Color]	74	[Color]
75	[Color]	75	[Color]
76	[Color]	76	[Color]
77	[Color]	77	[Color]
78	[Color]	78	[Color]
79	[Color]	79	[Color]
80	[Color]	80	[Color]
81	[Color]	81	[Color]
82	[Color]	82	[Color]
83	[Color]	83	[Color]
84	[Color]	84	[Color]
85	[Color]	85	[Color]
86	[Color]	86	[Color]
87	[Color]	87	[Color]
88	[Color]	88	[Color]
89	[Color]	89	[Color]
90	[Color]	90	[Color]
91	[Color]	91	[Color]
92	[Color]	92	[Color]
93	[Color]	93	[Color]
94	[Color]	94	[Color]
95	[Color]	95	[Color]
96	[Color]	96	[Color]
97	[Color]	97	[Color]
98	[Color]	98	[Color]
99	[Color]	99	[Color]
100	[Color]	100	[Color]



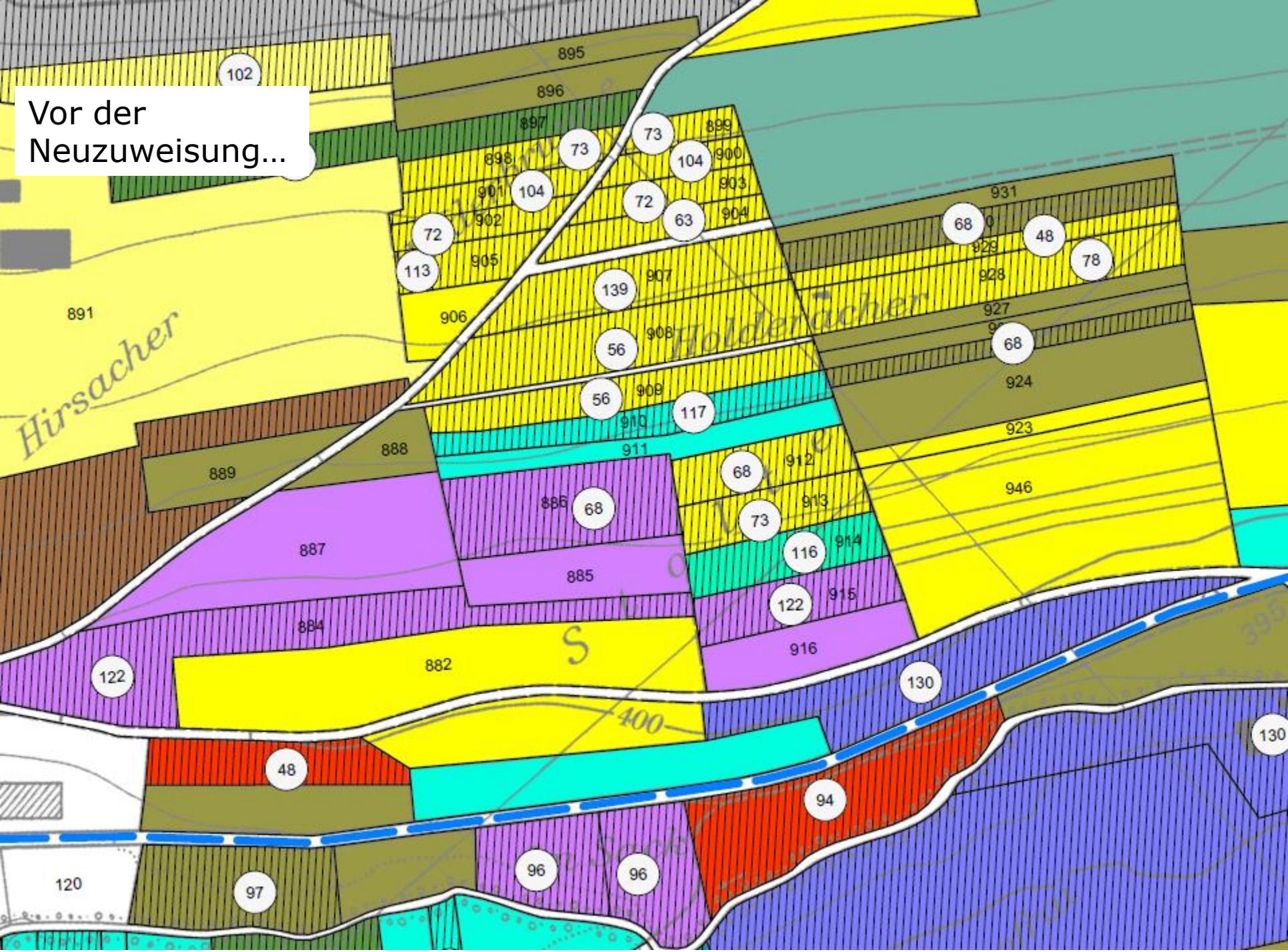
Vor der  
Neuzuweisung...



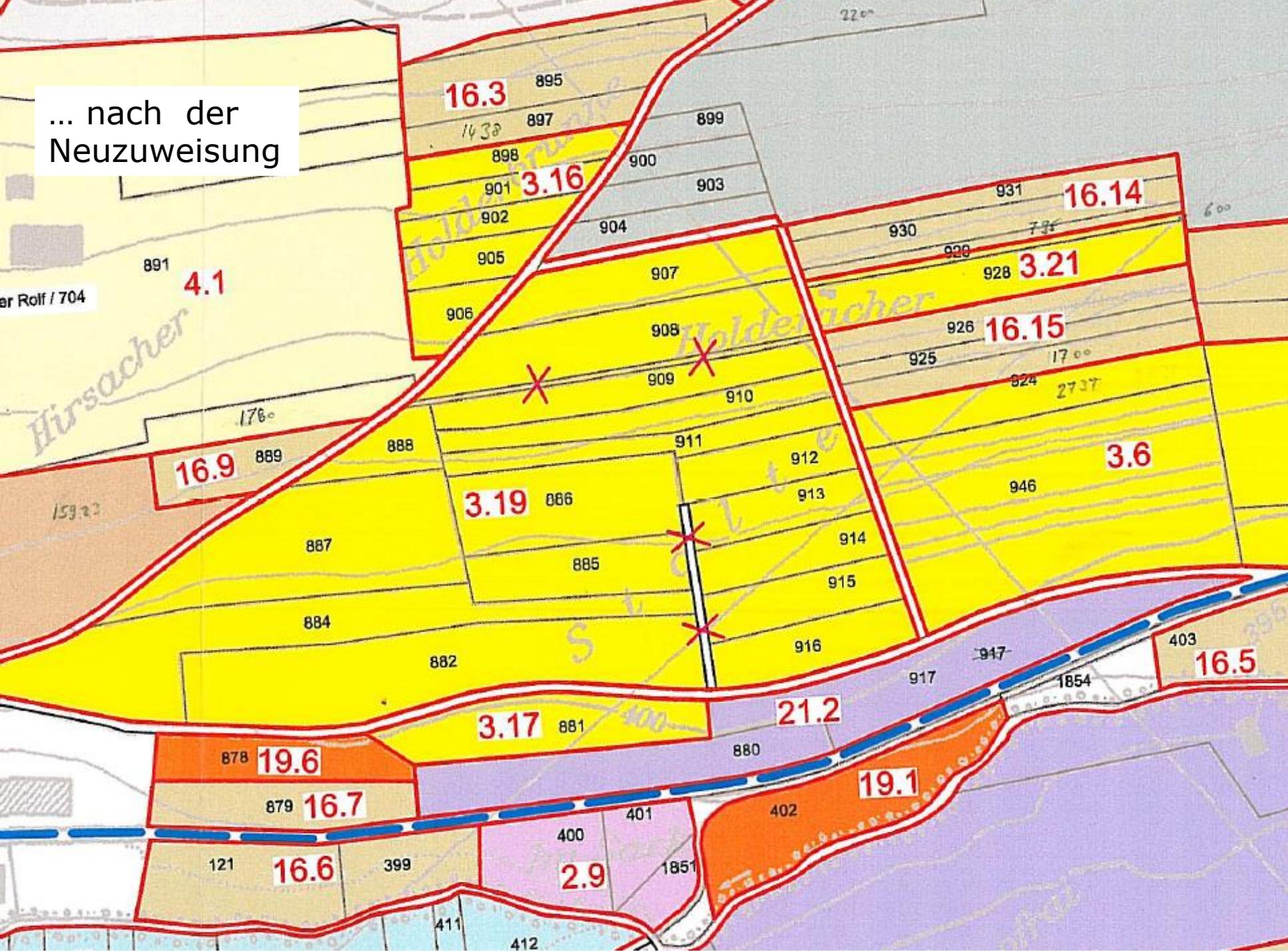
... nach der  
Neuzuweisung



Vor der  
Neuzuweisung...



... nach der Neuzuweisung



## 5. Was bringt die FBA der Landwirtschaft?

- Weniger Fahrten (weniger lange Wege)
- Grössere Bewirtschaftungsschläge können rationeller bewirtschaftet werden
- Land „passt“ zur Ausrichtung der Betriebe  
→ betriebliche Abläufe können verbessert werden
- Weideland in **Stallnähe**  
ermöglicht Umsetzung von RAUS-Vorschriften
- Zusätzliche Direktzahlungen dank optimiertem ökologischem Ausgleich und den kantonalen Bewirtschaftungsverträgen

**Analog Gesamtmelioration!**

## 6. Was bringt die FBA der Landschaft?

- > **Erarbeitung eines Konzeptes Natur und Landschaft**
  - > Landschaft soll dort gefördert werden, wo es ökologisch am sinnvollsten ist.
- > **Flächen, die für Natur und Landschaft wichtig sind, können „geeigneten“ Bewirtschaftern zugewiesen werden**
  - > Bewirtschafter mit Interesse an Ökologie
  - > Bewirtschafter mit einem passenden Betriebskonzept
  - > Betriebe können die Ökologie zu einem ihrer Standbeine machen.
- > **Das Angebot der kantonalen Bewirtschaftungsverträge wird im Rahmen der FBA ausgeweitet und erneuert.**
  - > Beiträge sind so berechnet, dass sie attraktiv und kostendeckend sind.

**Analog Gesamtmelioration!**

## 7. Pachtverträge

- > **Neue Pachtverträge: alles läuft nach dem ordentlichen Pachtrecht!**
  - > Pachtdauer
  - > Pachtzins
  - > Vorkaufsrecht Pächter, usw.
- > Detaillierter Pachtvertrag wurde als Entwurf allen Beteiligten zugestellt.
- > **Pachtzins:**
  - > Vorschlag eines konkreten Pachtzinses im Pachtvertrags-Entwurf
  - > **Abmachung zwischen Bewirtschafter und Verpächter**
  - > Vorstellung: von ca. Fr. 2.50 pro Are bis ca. Fr. 7.50 pro Are

## 8. Finanzieller Nutzen einer Landumlegung

(am Beispiel Melioration Roggenburg)

- Reduktion von 29 auf 11 Bewirtschaftungsparzellen pro Betrieb
- Verdoppelung der Schlaggrösse
- Nur noch 26% der ursprünglichen Fahrkosten
  
- Reduktion Wegkosten 125 Fr. / ha \* Jahr
- Kostenreduktion durch verbesserte Parzellenform und -grösse 350 Fr. / ha \* Jahr
- Kostenreduktion total 475 Fr. / ha \* Jahr



Partizipation als A und O  
einer freiwilligen  
Bewirtschaftungsarrondierung



## 9. Finanzieller Nutzen der Bewirtschaftungserleichterung für Zuzgen

- Geschätzte Kostenreduktion  
250.- bis 400.- Fr. / ha \* Jahr
- Das ergibt für einen 25 ha-Betrieb für 6 Jahre eine Kosteneinsparung von Fr. 30'000.- bis 60'000.-
- **Kosten der FBA:** ca. 100 – 200 Franken pro ha  
(Faktor 20! im Vergleich zur Melioration)

# 10. Wichtige Details

- > Fläche von Zuzgen: ca. 500 ha
- > **Bewirtschafter und Grundeigentümer müssen vorgängig zustimmen** (Verpächter verzichten auf das Bestimmungsrecht und akzeptieren neuen Pächter!)
- > **Vorkaufsrecht**: verfällt grundsätzlich bei Abschluss neuer Verträge  
Neues Recht erst nach 6 Jahren; **Abhilfe: vertraglich regeln; Vorkaufsrecht auf die neu zugeteilten Flächen übertragen**
- > **Landbewertung: von untergeordneter Bedeutung**, evtl. landw. Eignungskarte, Wiesenkartierung der Futterbauflächen, Beurteilung der Ackerflächen, Ertragswertschätzung  
- nur zukünftiges Bewirtschaftungspotenzial von Bedeutung (endliche Laufzeit!)  
Zuzgen: Bodeneignungskarte mit 6 Klassen
- > kein Ausgleich von Mehr- und Minderwerten in Geld (Zuweisung im Konsens der Beteiligten)
- > Möglich: Aufhebung von unbefestigten Grün- oder Erdwegen
- > **Verpflockung der neuen Bewirtschaftungseinheiten** (keine Vermarkung)



# 11. Stolpersteine im Verfahren

- > Schnittstelle zu Pachtgesetz / Pachtrecht
- > **Nachteile der Freiwilligkeit**  
(Mehrheitsbeschluss nach ZGB 703)
- > Landwirtschaftsgesetz: Pachtlandarrondierung in §30 LwG erwähnt, Ausführungsbestimmungen (Verordnung) fehlen
- > Juristische Expertise: FBA gem. ZGB 703 nicht möglich!
- > Sicherung der Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft -> via Kulturlandplan
- > Anspruchsvolle Überzeugungsarbeit (Mitwirkung, Vertrauen)

# 12. Fazit des Projektleiters

- > Auswirkungen:
  - > Modell für weitere Projekte (Jurapark, Wallis)
  - > Grosses Interesse aus der ganzen Schweiz
- > Erfolgsfaktoren:
  - > Partizipativer Prozess, intensive Beteiligung der Landwirte
  - > Umsetzung Ökologie in der Landwirtschaft als Verfassungsauftrag (Art. 104; AP14-17)
  - > Initiative von den Bewirtschaftern
  - > Pachtlandanteil sollte > 50% sein
  - > optimale Grösse des Bezugsgebietes: zw. 20 und 400 ha (grösser: schwerfällig!)
- > Hürden / Knackpunkte:
  - > Freiwilligkeit, neues Landwirtschaftsgesetz AG: Pachtlandarrondierung nicht aufgeführt
  - > Schnittstellen Pachtgesetz / Pachtrecht / bäuerliches Bodenrecht
  - > Anspruchsvolle Überzeugungsarbeit (Mitwirkung, Vertrauen)

## 12. Fazit (Fortsetzung)

- > Empfehlungen:
  - > Sicherung der Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft in der Nutzungsplanung (Investitionsschutz)
  - > **Sicherung der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse: nach Pachtgesetz**
  - > Datengrundlagen: digitale AV93 von grossem Vorteil
  - > **Rechtliche Grundlage ergänzen (Art. 703 ZGB)**
- > Bundespolitik: siehe oben
  - > Klare Regelung Investitionsschutz
  - > Verlängerte Pachtdauer problematisch

## 13. Mein persönliches Fazit

- > günstiges und zukunftssträchtiges Verfahren
- > noch wenig Erfahrung
- > Aargau: nur möglich mit Freiwilligkeit
- > Bund: Zwang wäre möglich
- > Problem in Zuzgen: Antritt noch nicht erfolgt
- > sehr anspruchsvoll für Verfahrensleitung
- > viel Überzeugungsarbeit nötig
- > Baumassnahmen vorher oder gar nicht
- > Pachtdauer: Zuzgen 6 Jahre, Bund 12 Jahre mit einmaliger Abgeltung von Fr. 1'200.- pro ha
- > **Pachtrecht / Vorkaufsrecht: grosse Unsicherheiten**



**Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**