

Pachtlandarrondierung / Detailbeschreibung

Definition Pachtlandarrondierung

Unter einer Pachtlandarrondierung (PA) ist ein Pachtlandabtausch resp. eine Pachtlandzusammenlegung zu verstehen. Die Pachtlandarrondierung hat zum Ziel, die oft zerstückelten Bewirtschaftungseinheiten so anzuordnen, dass eine rationellere Bewirtschaftung erreicht werden kann. Pachtlandarrondierungen beschränken sich dabei auf die Neuweisung der Pachtflächen; das Grundeigentum bleibt unangetastet. Ebenfalls nicht berücksichtigt wird das Eigenland, welches von den Landwirtinnen und Landwirten weiter selbständig bewirtschaftet wird.

Als eigenständiges Strukturverbesserungsverfahren beruht sie in den meisten Kantonen auf freiwilliger Basis. Die Pachtlandarrondierung wird oftmals im Rahmen einer Gesamtmelioration durchgeführt.

Die Arrondierung des Pachtlandes ist ein einfaches und schnelles Verfahren. Wird eine Pachtlandarrondierung durchgeführt, werden keine Anpassungen von Infrastrukturmassnahmen (Wege, Bewässerungen oder Entwässerungen) vorgenommen. Ökologischen Massnahmen sowie die Ausscheidung des Gewässerraumes werden ebenfalls nicht im Rahmen einer Pachtlandarrondierung umgesetzt.

Bis anhin wurden Pachtlandarrondierungen entweder in kleinem Rahmen oder im Rahmen von Gesamtmeliorationen getätigt. Da Gesamtmeliorationen im Schweizer Mittelland weitgehend abgeschlossen sind und sich durch den Strukturwandel die Bewirtschaftungsverhältnisse stetig wandeln, weist eine PA vielversprechende Potentiale auf. Dies insbesondere, wenn das bestehende Flurwegnetz sowohl eine gute Struktur als auch einen guten Zustand aufweist.

Ablauf einer Pachtlandarrondierung (siehe auch Vorgehen)

1. Vorbereitung
 - Orientierungsversammlung
 - Grundeigentümer/innen- und Flächenverzeichnis aufstellen
 - Entscheid Teilnahme am Projekt: freiwillige Basis
 - Festlegung Neuweisungskriterien
2. Bearbeiten Alter Bestand
 - Erfassen der bisherigen Pachtverhältnisse und Eigenland (Eigentum, Pacht, Dienstbarkeiten etc.).
 - Zustellung alte Pachtlandverhältnisse zur Kontrolle an Grundeigentümer/innen und Pächter/innen.
3. Bearbeiten Neuer Bestand
 - Wunschentgegennahme
 - 1. Entwurf der Neuweisung Pachtland
 - Besprechung des Pachtlandentwurfes
 - Festlegen der definitiven Neuweisung
 - Genehmigung Pachtlandzuweisung durch Grundeigentümer/innen und Pächter/innen
 - Abstecken der neuen Pachtgrenzen
 - Ausarbeitung der Pachtverträge
 - Neuantritt der Pachtverhältnisse

Grundsätze einer Pachtlandarrondierung

Organisation

Pachtlandarrondierungen werden oftmals durch die Bewirtschafter/innen initiiert. Die Landwirte und Landwirtinnen bringen bei grösseren Vorhaben ihre Bedürfnisse beim Gemeinderat ein. Die Gemeinde kann in diesem Fall die Vorbereitungsarbeiten einleiten.

Die Organisation bei einer Pachtlandarrondierung ist abhängig von der Anzahl teilnehmenden Bewirtschafter/innen, respektive Anzahl umzulegender Pachtflächen. Bei wenig beteiligten Personen, respektive überschaubarer Anzahl Parzellen ist eine Umlegung ohne Beizug externer Fachkräfte möglich. Wichtig ist, dass die Pachtlandabtausche vertraglich festgehalten werden.

Bei grösseren Vorhaben ist es sinnvoll, eine Genossenschaft zu gründen. Die Koordination des Verfahrens kann dann durch eine von der Genossenschaft gewählte Ausführungskommission oder durch die Gemeinde (z. B. Landwirtschaftskommission) sichergestellt werden. Es empfiehlt sich zudem, die Neuzuweisung durch eine neutrale Stelle, der Technischen Leitung, durchführen zu lassen. Verschiedene Firmen wie Ingenieurbüros und Beratungsstellen können diese Aufgaben wahrnehmen. Die Genossenschaft kann über das eigentliche Projektverfahren hinaus bestehen bleiben und Aufgaben in der Sicherungsphase übernehmen (Verwaltung von Pachtverträgen, Regelung des Pachtzins-Zahlungsverkehrs etc.).

Analyse IST-Zustand – Alter Bestand

Die bestehenden Pachtverhältnisse werden in Erfahrung gebracht und planlich festgehalten. Falls gewünscht, kann die Qualität des Pachtlandes mittels einer Bodenbewertung (Bonitierung) oder Wiesenkartierung bestimmt werden. Dies ist jedoch nicht unbedingt notwendig. Ohne Bodenbewertung können das Verfahren schneller abgewickelt und Kosten gespart werden.

Neuzuweisung Pachtland – Neuer Bestand

Grundsätzlich werden die Pachtflächen dem Bewirtschafter in ähnlicher Art (Qualität) und Umfang (Quantität) neu zugewiesen. Alternative Neuzuweiskriterien können unter Mitwirkung der Beteiligten erarbeitet werden (siehe [Praxisbeispiel Bünzen \(PDF\)](#)). In Gesprächen mit den einzelnen Beteiligten werden deren Entwicklungsabsichten, zukünftige Betriebsausrichtung sowie Wünsche betreffend Neuzuweisung aufgenommen. Diese Rückmeldungen werden bestmöglich bei der Pachtlandarrondierung berücksichtigt. Ziel der Neuzuweisung ist es, möglichst nebeneinanderliegende Parzellen dem gleichen Bewirtschafter resp. der gleichen Bewirtschafterin zuzuteilen. Auch die Verschiebung der Pachtflächen in die Nähe des Hofes resp. zum Eigenland wird angestrebt.

Pachtverträge

Zu Beginn des Verfahrens müssen sämtliche bestehende Pachtverträge aufgelöst werden. Nach erfolgter Neuzuweisung müssen neue Pachtverträge ausgearbeitet werden. Dabei ist die Bemessung und Festlegung des neuen Pachtzinses ein wichtiger Bestandteil des Vertrages. Grundsätzlich werden die neuen Pachtverträge zwischen der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer der Parzelle als Verpächter/in und dem Bewirtschafter/der Bewirtschafterin als Pächter/in ausgestellt und folgen dem Pachtgesetz mit einer Vertragsdauer von 6 Jahren. Anstelle dieses Vorgehens kann auch eine sogenannte «Poollösung» in Betracht gezogen werden. Diese basiert auf Artikel 15 der Strukturverbesserungsverordnung (SVV). Dabei wird der neue Pachtvertrag nicht direkt zwischen Verpächter/in und Pächter/in abgeschlossen. Zwischen die beiden Parteien wird die Pachtlandgenossenschaft gestellt, welche gegenüber der Landwirtin/dem Landwirt als Verpächterin und gegenüber der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer als Pächterin auftritt. Anstelle der regulären Pachtvertragsdauer von 6 Jahren tritt eine Dauer von 12 Jahren in Kraft.

Abschluss

Am Schluss werden die neu zugewiesenen Pachtflächen auf dem Feld vermarktet. Mit der Unterzeichnung der neuen Pacht- und Pflegeverträge treten die Landwirt/innen die neuen Bewirtschaftungsverhältnisse an.

Vorteile und Nachteile einer Pachtlandarrondierung für Grundeigentümer und Bewirtschafter

Vorteile	Nachteile
<p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Nur Arrondierung verpachteter Flächen. + Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird verbessert. Freiwillige Teilnahme der Grundeigentümer/innen und Pächter/innen (Ausnahme Kanton Wallis). + Kurze Planungsphase. + Kostengünstiges Verfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Einbezug des Grundeigentums resp. des Eigenlandes. - Keine Anpassungen der Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung respektive an den Eigentumsverhältnissen. - Keine baulichen Massnahmen an der Infrastruktur (Flurwege, Bewässerung, Entwässerung).
<p>Für Grundeigentümer/innen</p> <ul style="list-style-type: none"> + Das Grundeigentum ist nicht tangiert– sämtliche Parzellen bleiben in den bestehenden Grundeigentumsverhältnissen. + Die landwirtschaftlichen Flächen werden ordentlich bewirtschaftet (6/12 Jahre). + Die sachgemässe Bewirtschaftung kann durch eine Genossenschaft kontrolliert werden → verminderter administrativer Aufwand. + Die Grundeigentümer/innen müssen sich nicht an den Kosten der Pachtlandarrondierung beteiligen. + Die Grundeigentümer/innen erhalten einen gesicherten Pachtzins. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Pächterin/der Pächter kann nicht selbst bestimmt werden. Erfahrungsgemäss führt dies jedoch nur in Ausnahmefälle zu Problemen. - Poollösung mit Genossenschaft: Mittel- bis langfristig ist der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin an die Genossenschaft gebunden.
<p>Für Bewirtschafter/innen</p> <ul style="list-style-type: none"> + Die Bewirtschafter/innen haben bei der Neuuzuweisung einen Anspruch auf landwirtschaftliche Flächen in gleichem Umfang und gleicher Qualität wie im Altbestand. + Dem Bewirtschafter/innen ergeben sich zusätzliche Einkommenschancen aufgrund von frei werdenden Arbeitskapazitäten infolge einer rationelleren Bewirtschaftung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein freiwilliges Pachtlandarrondierungsverfahren kann ggf. zu unbefriedigenden Resultaten führen, wenn Bewirtschafter nach erfolgter Pachtlandneuuzuweisung den Neuantritt ablehnen.
<p>Bei der Gründung einer Pachtlandgenossenschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> + Überlässt eine Grundeigentümerin/ein Grundeigentümer sein Land in einen Pachtlandpool über die genannte Dauer von 12 Jahren, erhält er eine einmalige Entschädigung von bis zu Fr. 1200.- pro ha. Dieser Betrag wird über öffentliche Beiträge finanziert. Dies kann Hemmnisse seitens der Grundeigentümer/innen mindern, das Land ausschliesslich an bestimmte Bewirtschafter/innen zu verpachten. + Die Grundeigentümerin/der Grundeigentümer hat nur einen Pächter/eine Pächterin, von welchem er über alle ins Verfahren involvierten Flächen einen Pachtzins erhält. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand seitens der Grundeigentümer/innen. + Die Bewirtschafter/innen profitieren von längerfristiger Planungssicherheit, da die Verträge über eine längere Zeitdauer abgeschlossen werden. + Die Bewirtschafter/innen profitieren von einem reduzierten Verwaltungsaufwand, da dieser durch die Genossenschaft wahrgenommen wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poollösung mit Genossenschaft: Mittel- bis langfristig ist der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin an die Genossenschaft gebunden.

Rechte und Pflichten

Das Eigentum hat aus rechtlicher Sicht immer eine vorrangige Bedeutung gegenüber der Bewirtschaftung. Aus diesem Grund müssen bei Pachtlandarrondierungen immer die Bedürfnisse der Eigentümer/innen und der Bewirtschafter/innen beachtet werden.

Rechte	Pflichten
<p>Für Grundeigentümer/innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundeigentümer/innen können über Teilnahme an der Pachtlandarrondierung entscheiden. ▪ Es wird keine Änderung des Eigentums der Grundeigentümer/innen vorgenommen. ▪ Der Liegenschaftshandel ist wie bis anhin möglich (beispielsweise Verkauf, Vererbung, usw.). ▪ Für die Grundeigentümer/innen gibt es keine Kostenbeteiligung an der Pachtlandarrondierung. ▪ Grundeigentümer/innen erhalten einen Pachtzins über 6 resp. 12 Jahre (Poollösung). ▪ Die Landflächen der Eigentümer/innen werden bewirtschaftet. ▪ Die sachgemässe Bewirtschaftung wird bei Gründung einer Genossenschaft von der Genossenschaft sichergestellt. ▪ Bei Gründung Genossenschaft: Allgemeine Entlastung von administrativen Aufgaben durch die Genossenschaft. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Grundeigentümerschaft hat die Grundstücksteuer selber zu entrichten. ▪ Es muss ein Nachtrag von Eigentumsänderung und Erbgänge im Grundbuch stattfinden. ▪ Bei Gründung Genossenschaft: Das Nutzungsrecht wird nach der Neuzuweisung der Genossenschaft übertragen.
<p>Für Bewirtschafter/innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewirtschafter/innen können über die Teilnahme an der Pachtlandarrondierung frei entscheiden. ▪ Bewirtschafter/innen erhalten Bewirtschaftungsflächen im gleichem Umfang und Art wie vor der Arrondierung (abhängig von Zuweisungskriterien). ▪ Bei Interesse kann mehr Fläche dazu gepachtet werden (falls vorhanden). ▪ Bewirtschafter/innen erhalten das Recht, Flächen während 6 resp. 12 Jahren (Poollösung) zu bewirtschaften, was für sie eine Sicherheit darstellt. ▪ Bewirtschaftungsflächen als ganze Lose können vor Ablauf der Pachtdauer an die Genossenschaft zurückgegeben werden. ▪ Betriebsnachfolger/innen können im Normalfall die Flächen vom Vorgänger resp. der Vorgängerin übernehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bewirtschafter/innen müssen eine vollständige und sorgfältige Bewirtschaftung der zugeteilten Landwirtschaftsflächen gewährleisten. ▪ Die Bewirtschafter/innen bezahlen einen Pachtzins an den Grundeigentümer/innen resp. an die Genossenschaft.

PA im Rahmen einer Gesamtmelioration

Im Rahmen einer konventionellen Gesamtmelioration ist seit dem 1. Januar 2014 der Einbezug des Pachtlandes bei der Sprechung von Bundesgeldern vorgeschrieben (Art. 11 Abs. 2 Bst. a Strukturverbesserungsverordnung **SVV**). Die «Neuzuweisung» des Pachtlandes geschieht in der Regel nach den Grundsätzen der Neuzuweisung des Grundeigentums, d. h. die Pachtflächen einer Pächterin oder eines Pächters bleiben in Fläche und Qualität in etwa gleich wie im Ausgangszustand, werden jedoch so weit als möglich angrenzend an ihr Grundeigentum zugeteilt.

Weitere Links

→ [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Praxisbeispiele \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)