

# Pachtlandarrondierung / 3 Praxisbeispiele

## Pachtlandarrondierung im Rahmen der Modernen Melioration Boswil (AG)

### Ausgangslage

Die Pachtlandarrondierung (PA) wurde in das Verfahren der Modernen Melioration Boswil integriert. Dadurch konnte der Arrondierungserfolg optimiert werden. Ausschlaggebend war der Umstand, dass ein grosser Teil des Pachtlandes der Gemeinde gehört. Die freiwillige PA basierte auf Vereinbarungen der Beteiligten. Der Entwurf für die Zuweisung der Pachtflächen wurde von der Ausführungskommission und der technischen Leitung erstellt. Er beruht auf der Neuzuteilung der Melioration und wurde eng mit dieser koordiniert. ([→ Gesamtmelioration Praxisbeispiele \(PDF\)](#))

### Ziele der Pachtlandarrondierung

Eines der Hauptziele war die Arrondierung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe mit Zusammenlegung und Bereinigung der Pachtflächen (Pachtlandarrondierung). Daneben wurden auch diverse andere Zielsetzungen angestrebt. Da ein Pachtlandanteil von rund der Hälfte aller Parzellen vorlag, war es sinnvoll eine PA vorzunehmen. Die Arrondierung war freiwillig und basierte deshalb auf der Mitwirkung der Beteiligten. Nachdem die Neuzuteilung des Eigenlandes feststand, wurde ein Entwurf für die Neuzuteilung der Pachtflächen an die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter erarbeitet. Dabei wurde beachtet, dass die Landwirt/innen wieder ungefähr gleich viel Pachtland bewirtschaften können wie im alten Besitzstand. Die neuen Pachtverhältnisse wurden in Pachtverträgen nach ordentlichem Pachtrecht festgehalten. Die Berechnung des Pachtzinses erfolgte auf der Grundlage der Bonitierung. Indem nun Eigen- und Pachtland unter Berücksichtigung der Neuzuteilung möglichst sinnvoll zusammen bewirtschaftet werden kann, wurde der Nutzen der Landumlegung zusätzlich erhöht.

### Ablauf der Pachtlandarrondierung

In der Vorbereitungsphase wurde einleitend eine Orientierungsversammlung durchgeführt. Daraufhin wurde ein Grundeigentümer/innen- und Flächenverzeichnis aufgestellt sowie der Entscheid gefällt, dass die Pachtlandarrondierung auf freiwilliger Basis durchgeführt werden soll. Alle Beteiligten konnten darüber entscheiden, ob sie an der PA teilnehmen wollten. Wenn sie zustimmten, wurden mit diesen Pächter/innen Vereinbarungen abgeschlossen.

Als Grundlage wurden also die bisherigen Pachtverhältnisse erfasst. In einem ersten Schritt in Richtung des neuen Bestandes wurden Wünsche der Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter entgegengenommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Bedürfnisse wurde ein erster Entwurf der Neuzuweisungen erstellt. In einem nächsten Schritt fanden Besprechungen über den Neuzuteilungs- und Pachtlandentwurf statt. Anschliessend konnte die definitive Neuzuteilung berechnet werden und der Entwurf der Pachtlandzuweisung wurde zusammen mit dem Neuzuteilungsentwurf aufgelegt. Das Abstecken der neuen Pachtgrenzen sowie die Ausarbeitung der Pachtverträge waren die letzten Arbeitsschritte vor dem Neuantritt der Pachtverhältnisse mit der Neuzuteilung.

### Regeln der Pachtlandarrondierung im Fall von Boswil

Die Pachtlandarrondierung wurde nach folgenden Regeln durchgeführt:

- Die PA erfolgt auf freiwilliger Basis.
- Als Basis der Pachtflächen pro Eigentümer gilt der Zustand vom 30. März 2003.
- Beim Kauf einer Pachtparzelle wird der Pachtlandanspruch um die gekaufte Fläche reduziert.
- Die Landwirte sollen nach der Neuzuweisung etwa gleich viel Pachtland bewirtschaften wie im alten Besitzstand.
- Landwirt/innen und Pächter/innen erklären sich bereit, die Zuweisung des Pachtlandes durch die Ausführungskommission in Zusammenarbeit mit der Technischen Leitung zu akzeptieren.
- Die neuen Pachtverhältnisse werden in Pachtverträgen nach ordentlichem Pachtrecht festgehalten. Die Berechnung der Pachtzinsen erfolgt auf der Grundlage der Bonitierung.

### Kosten

Die Kosten für die PA setzen sich aus den Aufwänden der verschiedenen Arbeitsschritte zusammen. Die Kosten einer PA sind beitragsberechtigt, weshalb der Bund, der Kanton und die Gemeinde ebenfalls einen Teil der Kosten übernehmen. Die restlichen Kosten wurden unter den beteiligten Pächter/innen im Verhältnis zu deren Pachtlandflächen aufgeteilt, was schlussendlich für die Bewirtschafter zu Restkosten von rund Fr. 16.- pro Hektar führte.

Plangrundlagen	Fr. 5'000.--
Erhebung bisherige Pachtverhältnisse	Fr. 30'000.--
Neuzuteilung Pachtverhältnisse	Fr. 30'000.--
Pachtverträge / Beitragsberechnungen	Fr. 15'000.--
Pachtgrenzen abstecken, def. Pläne	Fr. 5'000.--
Mehrwertsteuer	Fr. 6'460.--
Verschiedenes, Unvorhergesehenes	Fr. 8'540.--
<b>Total Pachtlandarrondierung</b>	<b>Fr. 100'000.--</b>

## Neuzuteilung Pachtland der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Bünzen

### Ausgangslage

In Bünzen war die Gemeinde die Initiantin des Verfahrens. Grundlegend für den Entscheid zur Durchführung war das Bedürfnis, das Eigentumsland der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Bünzen neu zu verteilen. Die betreffende Fläche umfasst 36 Hektaren, die bislang ungleichmässig auf 18 Landwirtinnen und Landwirte verteilt waren und von diesen bewirtschaftet wurden.

Ziel der PA in Bünzen war es, mit der Neuzuteilung diesem Ungleichgewicht entgegen zu wirken. Die betroffenen Flächen verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet, weshalb besonders auf eine passende Zuteilung bezüglich der Lage des jeweiligen Landwirtschaftsbetriebs Rücksicht genommen wurde.

### Kriterien der Neuzuteilung

In persönlichen Gesprächen mit den Bewirtschafter/innen wurde unter anderem überprüft, ob ein Landwirt/eine Landwirtin für eine Neuzuteilung in Frage kam. Dazu musste er oder sie verschiedenen Anforderungen entsprechen, welche eine Berücksichtigung bei der Pachtlandzuteilung zulassen. Primär wurden nur Landwirt/innen berücksichtigt, die sich zum Zeitpunkt der Neuzuteilung nicht im AHV-Rentenalter befanden. Ausserdem musste ein Betrieb mehr als 0.75 SAK (Standardarbeitskraft) ausweisen und Anspruch auf Direktzahlungen haben. Ein weiteres Kriterium war die Erfüllung der Mindestbestimmungen des ökologischen Leistungsnachweises nach Direktzahlungsverordnung des Bundes (DZV). Die Bewirtschafter/innen mussten zudem ortsansässig und steuerpflichtig sein. Des Weiteren durften sie keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde haben und kein Eigenland an Dritte verpachten. Aufgrund dieser Kriterien waren schlussendlich nur noch 13 Landwirtinnen und Landwirte übrig, welche Anspruch auf eine Neuzuteilung hatten. Unter ihnen wurde das zur Verfügung stehende Land gleichmässig aufgeteilt.

### Verfahren

Nach den Gesprächen mit den Bewirtschafter/innen wurden die alten Besitzstände kontrolliert sowie die Berechtigung bezüglich der Neuzuteilungskriterien geprüft. Zur Berücksichtigung der Neuzuteilung wurden die zukünftigen Absichten der Betriebsführung aufgenommen. Spezialisierung auf Tierhaltung hatte zur Folge, dass das gepachtete Land nahe dem Betrieb und in Form von Weide- und Grasland verfügbar sein sollte. Bei Ackerbaubetrieben war die Bewirtschaftung entsprechend grosser Parzellen in einer grösseren Entfernung akzeptabel.

Daraus ergab sich für die 13 berechtigten Landwirt/innen, dass sie jeweils 277 Aren Bewirtschaftungsfläche neu als Pachtland zugeteilt erhielten. Bezüglich der Pachtverträge wurde auf eine detaillierte Bonitierung der Pachtflächen verzichtet, da dieser Aufwand nicht in einem vernünftigen Verhältnis zu den übrigen Projektkosten ausgefallen wäre. So ergaben sich einheitliche Pachtzinse für jede Eigentumszelle der Gemeinde. Als Verfahrensabschluss wurden die neuen Pachtlandgrenzen verpflockt und somit die Abgrenzung zwischen den neuen Parzellen im Gelände gekennzeichnet.

### Weitere Links

- [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#)
- [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)
- [Pachtlandarrondierung Mögliche Trägerschaft \(PDF\)](#)
- [Schlussbericht Moderne Melioration Boswil \(PDF\)](#)

## Pachtlandarrondierung Flugplatz Buochs (NW)



### Ausgangslage

Die rund 125 ha Land auf dem Flugplatz Buochs und in der näheren Umgebung ist vollständig im Besitz der [Genossenkorporation Buochs](#) und wird von 37 Pächtern bewirtschaftet. Als sich der Bund mit der Luftwaffe vom Flugplatz Buochs endgültig zurückgezogen hatte, konnten die Korporationen nicht mehr notwendige Pisten und Rollwege zurück kaufen. Dadurch konnten befestigte Flächen rekultiviert und ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Da jedoch immer noch viele Landwirte direkt an die Hauptpiste landwirtschaftliche Arbeiten ausführen mussten, entschied man sich, eine Pachtlandarrondierung durchzuführen. Gewünscht wurde dies auch vom Flugplatz selber, damit die Sicherheit für Piloten aber auch der Landwirte erhöht werden konnte. Natürlich brachte dies auch viele Vorteile für die Landwirtschaft.

*Interview mit Josef Bucher und Alois Barmettler:*

- Warum hat man hier eine Pachtlandarrondierung durchgeführt? (→ [Link](#))
- Wie viele Betriebe waren in das Verfahren involviert? (YouTube (→ [Link](#)))

### Durchführung

Mit der Durchführung der Pachtlandarrondierung wurde die [Ackermann+Wernli AG](#) beauftragt. Die Bewirtschafter der insgesamt 144 Parzellen wurden informiert, konnten ihre Vorschläge einbringen und die Flächen konnten entsprechend der betrieblichen Bedürfnisse zugeordnet werden. Da die Genossenkorporation Buochs alleiniger Eigentümer der Flächen war, musste man keine Absprachen mit anderen Grundeigentümern führen, man bemühte sich jedoch trotzdem, eine für alle passende Lösung zu finden. Möglichkeit für Diskussionen oder das Klären von Fragen gab es auch an der jährlichen Pächterversammlung, an der alle Beteiligten auch frühzeitig informiert wurden. Wichtig war für den Flugplatz vor allem auch Pächter zu finden, die entlang der Hauptpiste bewirtschaften möchten und die entsprechende Verantwortung übernehmen wollten.

Die Kosten des Verfahrens beliefen sich auf ca. 100 000.00 Franken.

*Interview mit Josef Bucher und Alois Barmettler:*

- Wie waren die Kosten des Verfahrens aufgeteilt? (→ [Link](#))

### Ergebnisse

Die vorher 144 Parzellen mit einer durchschnittlichen Fläche von 0.87 ha wurden um ca. 60 % reduziert, auf neu 57 Parzellen mit einer Durchschnittsgröße von 2.10 ha. Dies führte zu einer effizienteren Bewirtschaftung, weniger Verkehr auf dem Flugplatz, und somit auch zu mehr Sicherheit für alle Beteiligten. Diejenigen Bewirtschafter, die nach der Neuzuteilung an der Hauptpiste entlang bewirtschaften, sind über Funk mit dem Tower des Flugplatzes verbunden und erhalten entsprechend Meldung, falls Lande- oder Abflugbetrieb ein Freigeben der Pisten erfordern.

Ausstehend sind nach der Neuzuteilung noch die baulichen Massnahmen der Bewirtschaftungswege, welche in den nächsten Jahren saniert werden müssen

*Interview mit Josef Bucher und Alois Barmettler:*

- Wie waren Gesprächs- und Konfliktkultur? (→ [Link](#))

[Landmanagement: Pachtlandarrondierung Flughafen / Allmend Buochs \(PDF\)](#)

[Schlussbericht Pachtlandarrondierung Buochs \(PDF\)](#)

## **Pachtlandarrondierung im Rahmen der Güterregulierung Metzerlen – Mariastein 1991-2006 (SO)**

### **Ausgangslage**

Bereits vor Durchführung der Güterregulierung gab es in den Gemeinden Metzerlen und Mariastein bereits Vorstösse zur Gründung einer Flurgenossenschaft, die die Durchführung der Arrondierungsvorhaben leiten sollte. Zustande kam diese jedoch erst nach 1989, da die Aussiedelung des Betriebes von Otto Dreier damals zwingend notwendig, aber aufgrund der veralteten, kleinstrukturierten Parzellen nicht optimal durchführbar war. Viele der Bewirtschaftungseinheiten befanden sich laut Gesetz in einem «zusammenlegungsbedürftigen» Zustand und verursachten für die Landwirte hohe Kosten. Es war zudem teilweise nicht mehr klar, wem welche Parzellen gehörten, da bereits vorher Felder abgetauscht und durch andere Landwirte bewirtschaftet wurden. Diese Voraussetzungen führten schliesslich zur Gründung einer Flurgenossenschaft sowie der endgültigen Einleitung einer Güterregulierung 1991.

### **Alter und neuer Besitzstand**

Die Berechnung der Tauschwerte des alten Besitzstandes erfolgte auf Basis der alten Katasterpläne aus den Jahren um 1870 sowie der Bodenkartierung durch die eidgenössische Forschungsanstalt Zürich-Reckenholz und der Bonitierung durch die im Zuge der Flurgenossenschaft ebenfalls gegründete Schätzungskommission. Eingeteilt wurden die Böden je nach Gründigkeit und der landwirtschaftlichen Nutzung in acht Fruchtbarkeitsstufen. Die Bonitierung erfolgte 1993.

Für die Neuzuteilung der Böden wurden die Wünsche und Interessen der Bewirtschafter/innen so gut wie möglich berücksichtigt und darauf geachtet, dass der neue Besitzstand der Landwirte/innen in etwa den gleichen Wert wie der alte aufwies. Von den entsprechenden Bodenwerten wurden jeweils 1.8 % abgezogen, um die nötigen baulichen sowie ökologischen Massnahmen durchzuführen, die im Rahmen der Güterregulierung durchgeführt werden sollten.

### **Die Pachtlandarrondierung**

Nach der Neuzuteilung des Grundeigentums führte man mit Einverständnis der Eigentümer/innen und Pächter/innen eine Pachtlandarrondierung durch, um auch diese Strukturen rationeller zu gestalten und eine effizientere Bewirtschaftung zu ermöglichen. Im Gegensatz zum Grundeigentum konnte hier nur bedingt auf Wünsche der Pächterinnen und Pächter eingegangen werden, da einige Teile des Pachtlandes im Zuge der Neuzuteilung wieder durch die Grundeigentümer/innen bewirtschaftet, oder unter Umständen auch an externe Personen verpachtet wurden. Diese Reduktion des verfügbaren Pachtlandes führte dazu, dass sich der Anteil an Pachtland für viele Pächter/innen verringerte. Der Neuantritt der Pachtlandflächen erfolgte 1998.

### **Bauliche und ökologische Massnahmen**

Das historisch entstandene Wegnetz der Gemeinde Metzerlen-Mariastein wurde weitestgehend erhalten; bestehende Wege wurden allerdings verbessert, verbreitert und effizienter befahrbar gestaltet. Zwei Kilometer Wegnetz wurden neu gebaut, ausgeglichen wurde dies aber durch den Abriss von zwei Kilometer Wegstrecke, welche nicht mehr benötigt wurden. Das Ziel der Flurgenossenschaft – jede Parzelle durch einen Weg erreichbar zu machen – konnte mit Hilfe der baulichen Massnahmen gut erreicht werden.

Die wichtigste ökologische Aufwertungsmassnahme war neben der Erhaltung von Hecken- und Krautsäumen sowie der Vergrösserung von Feuchtgebieten und der Schaffung von Ausgleichsflächen die Renaturierung des Fichtenraingraben. Sie wurde in zwei Baulosen realisiert und durch Pro Natura unterstützt. Sie trug dazu bei, dass der Bach auf einer Länge von 800 Meter wieder natürlich fließen und einen wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna bieten kann.

**Kosten und Restkostenverteiler:**

Die Kosten des Verfahrens sowie die erhaltenen Beiträge sind in folgender Abbildung aus dem [Schlussbericht der Güterregulierung Metzerlen-Mariastein \(PDF\)](#) ersichtlich.

Ausgaben	
Vermessungstechnische Arbeiten und Baukosten	
Grundlagenetappe bis Etappe 7	Fr. 5'564'000
Landkäufe durch die Flurgenossenschaft	Fr. 128'000
Verschiedene Ausgaben Abschlussarbeiten	Fr. 13'000
<b>Total Ausgaben</b>	<b>Fr. 5'705'000</b>
Einnahmen	
Beiträge Einwohnergemeinde	Fr. 440'000
Beiträge Kanton Solothurn	Fr. 1'870'000
Beiträge Bund	Fr. 1'713'000
Beitrag Pro Natura	Fr. 50'000
Beitrag Amt für Wasserwirtschaft	Fr. 40'000
Beitrag Transitgas AG	Fr. 87'000
Verkauf Massenland	Fr. 360'000
FG interne Verrechnung Mehrzuteilungen	Fr. 54'000
<b>Total Einnahmen</b>	<b>Fr. 4'614'000</b>
Kassabestand 31.8.2005	Fr. 69'000
<b>Restkosten</b>	<b>Fr. 1'022'000</b>

Die Restkosten wurden entsprechend der Vor- und Nachteile für die Bewirtschafter/innen nach einem Verteiler übernommen. Berücksichtigt wurden insbesondere die neuen Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnisse, die Grundstücksform, sowie die entsprechenden Erschliessungsverhältnisse.

[Schlussbericht der Güterregulierung Metzerlen-Mariastein \(PDF\)](#)