

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1608
vom 16. November 2017
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht Bauernhof Grämlis



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Liegenschaft.....	3
2.1	Gebäude.....	3
2.2	Parzellen.....	4
3	Heutige Nutzung	4
4	Sanierungsbedarf	5
5	Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
5.1	Agrarpolitik und Subventionen	5
5.2	Agrar- und Raumplanungsrecht	6
6	Horwer Landwirtschaftsbetriebe im nationalen Kontext.....	6
7	Betriebswirtschaftliche Analyse	7
8	Potenzial Landwirtschaftsbetrieb Grämlis	8
9	Mögliche Szenarien Bauernhof Grämlis.....	8
9.1	Renovation Wohnhaus und Neubau Ökonomiegebäude/Stöckli durch Gemeinde, Verpachtung der ganzen Liegenschaft inkl. Wohnhaus und Betriebsgebäude, Vermietung Ökonomiegebäude/Stöckli	8
9.2	Renovation Wohnhaus und Neubau Ökonomiegebäude/Stöckli durch Gemeinde, parzellenweise Verpachtung Land an Bauern der Halbinsel und Vermietung sämtlicher Gebäude.....	8
9.3	Wohnhaus und Ökonomiegebäude/Stöckli im heutigen Zustand im Baurecht abgeben. Parzellenweise Verpachtung Land an Bauern Halbinsel und Vermietung sämtlicher Betriebsgebäude.....	8
9.4	Verpachtung Land an einen Landwirt, Abgabe Wohnhaus und Betriebsgebäude an Pächter im Baurecht, Apparzellierung von Stöckli und ebenfalls Abgabe im Baurecht ev. an Privatperson	9
9.5	Verpachtung Land an einen Landwirt, Abgabe Wohnhaus und Stöckli im Baurecht an Privatperson.....	9
9.6	Verkauf ganze Liegenschaft (Land und Gebäude).....	9
10	Ziele und erste Analyse des Gemeinderats	9
10.1	Ziele.....	9
10.2	Variante: Parzellenweise Verpachtung und Vermietung Gebäude	9
10.3	Verhandlungen mit potenziellen Interessenten.....	10
11	Weitergehende Ansprüche interessierter Bevölkerungskreise Bauernhof Grämlis	11
11.1	Petition Martin Eberli.....	11
11.2	Petition Quartierverein Felmis.....	11
11.3	Dringliche Motion Hannes Koch.....	11
12	Weiteres Vorgehen	12
13	Hauptpunkte Baurechtsvertrag mit Stiftung	13
14	Würdigung.....	14
15	Antrag.....	14

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

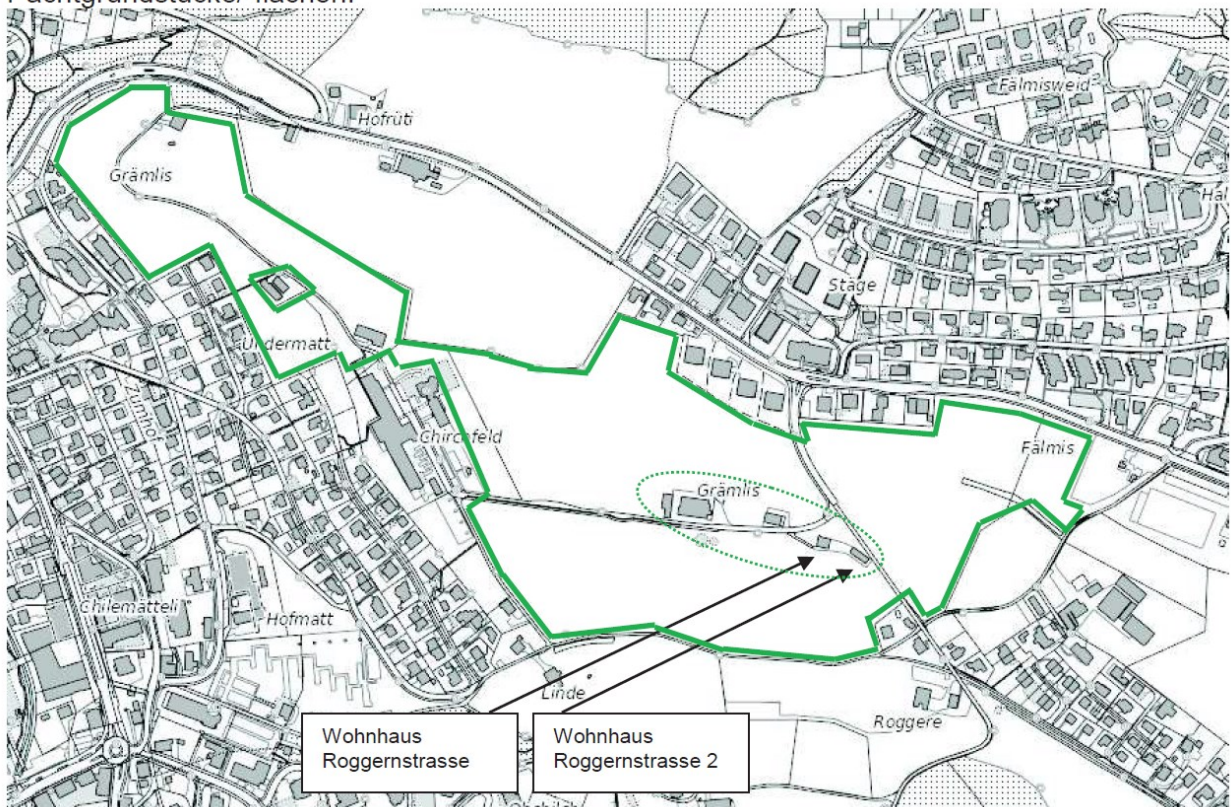
1 Ausgangslage

Die bisherige Pächterfamilie des Bauernhofs Grämlis, die den Hof seit 37 Jahren führt, hat ihren Pachtvertrag vorzeitig auf den 31. März 2018 gekündigt. Der Gemeinderat hat verschiedene Möglichkeiten geprüft, um den Fortbestand des Landwirtschaftsbetriebs zu sichern. So wurden Varianten von einer Verpachtung des gesamten Betriebs, eine Verpachtung des Landes mit Abgabe der Gebäude im Baurecht bis zu einer parzellenweisen Verpachtung des Landes an Landwirte auf der Horwer Halbinsel geprüft.

2 Liegenschaft

Der Landwirtschaftsbetrieb Grämlis besteht aus 6 Grundstücken und umfasst 17 Hektaren sowie 6 Gebäude mit einer Versicherungssumme von Fr. 1'371'000.00.

Pachtgrundstücke/-flächen:



Der Betrieb mit sämtlichen Gebäuden ist abgeschrieben. Obwohl weder eine Amortisation noch eine Kapitalverzinsung geleistet werden musste, hat die Gemeinde zwischen 2003 bis 2017 im Durchschnitt einen jährlichen Aufwand von rund Fr. 4'100.00 geleistet.

Obwohl der Pachtzins von Fr. 22'000.00 für den ganzen Hof inkl. 2 Wohnungen bescheiden ist, konnte der Pächter kein grosses Alterskapital erwirtschaften.

2.1 Gebäude

Das Wohnhaus (Roggernstrasse) mit Baujahr 1713 ist im Bauinventar als erhaltenswerte Baute enthalten. Das Gebäude wurde 1964 und 1977 renoviert. Die Fassade ist 1983 wegen Hagelschaden zu ca. 1/3 ersetzt worden. Im Jahre 2010 erfolgten diverse Innenisolierungen und ein teilweiser Fensterersatz der zwei Wohnungen. Die Wohnflächen betragen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss zusammen rund 186 m². Zum jetzigen Zeitpunkt gelangt man nur durch die

Wohnung EG/OG in die zweite Wohnung im Dachgeschoss. Um einen separaten Zugang zur Dachgeschoss-Wohnung zu erreichen, sind bauliche Anpassungen notwendig.

Das Ökonomiegebäude/Stöckli (Roggernstrasse 2) mit Baujahr 1923 ist in einem sehr schlechten Zustand. Das Gebäude verfügt über eine Wohnung von rund 74 m², die von der Gemeinde an eine Privatperson vermietet ist. Die Nebenräume von rund 151 m² werden teilweise vom Pächter des Landwirtschaftsbetriebs genutzt.

Für den landwirtschaftlichen Betrieb stehen neben dem Wohnhaus folgende Gebäude zur Nutzung zur Verfügung:

- Scheune
- Remise
- Schweinescheune
- Ökonomiegebäude/Stöckli
- Weidescheune

2.2 Parzellen

Die Pachtflächen des Landwirtschaftsbetriebs Grämlis umfassen folgende Grundstücke von insgesamt 1'769 Aren.

- 205 (62 Aren)
- 219 (908 Aren)
- 222 (53 Aren)
- 225 (282 Aren)
- 2967 (380 Aren)
- 1830 (84 Aren)

Auf dem Grundstück Nr. 1830 steht das Haus für Betreuung und Pflege Kirchfeld. Je nach Entwicklung/Neubauprojekt des Hauses kann hier ein Teil oder sogar die ganze Pachtfläche von 84 Aren wegfallen. Zusätzlich besteht die Idee, den Graben (Biotop) zwischen dem Felmsmoosweg und der Roggernstrasse ganz offenzulegen. Allenfalls muss hierfür ein Realersatz an Landwirtschaftsfläche berücksichtigt werden.

3 Heutige Nutzung

Der Landwirtschaftsbetrieb Grämlis betreibt zurzeit hauptsächlich Milchwirtschaft, Rindviehaufzucht und Schweinemast. Im Weiteren werden gut zwei Dutzend Legehennen sowie Kleintiere für den beliebten kleinen Streichelzoo gehalten. Das Futter für das Rindvieh wird weitgehend auf der Basis der betriebseigenen Mäh- und Weideflächen gewonnen, während das Futter für die Mastschweine vornehmlich zugekauft werden muss. Auf dem Hof werden zudem die Hochstammobstbäume, die vor allem Mostobst und etwas Tafelobst abwerfen, gepflegt.

Ergänzend zur landwirtschaftlichen Produktion bietet die Familie Heer seit Jahren erfolgreich "Schule auf dem Bauernhof" an. Dieses Angebot wird den Horwer Schulen, aber auch Schulen anderer Gemeinden zur Verfügung gestellt. Die Pächterfamilie wird dafür vom Bauernverband, den Schulen und teilweise vom Kanton entschädigt. Der Erlös deckt die Aufwendungen. Die Pächterfamilie lädt überdies seit Jahren mit den "offene Stalltüren" die Bevölkerung ein, im Rahmen der sogenannten "Stallvisite" den Bauernhof zu besuchen und die Tiere von ganz nah zu erleben.

Im Weiteren werden landwirtschaftliche Erzeugnisse des Hofes, namentlich ein Teil der Milch, direkt vermarktet (Milchautomat, Verkaufsstand für weitere Erzeugnisse des Hofes).

4 Sanierungsbedarf

Das Wohnhaus und das Wohnhaus mit Ökonomiegebäude/Stöckli sind in einem nicht mehr zeitgemässen Zustand und es stehen daher grössere Investitionen an. Im Finanz- und Aufgabenplan sind fürs Jahr 2018 Fr. 1'300'000.00 eingestellt.

Ein Architekt hat Zustandsaufnahmen gemacht und ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung erstellt. Vorgesehen ist, dass das ganze Wohnhaus zeitgemäss und umfassend saniert werden soll. Gemäss dieser Kostenschätzung sind für die Sanierung des Wohnhauses Fr. 1'100'000.00 und für den Ersatzneubau des Ökonomiegebäudes/Stöcklis Fr. 850'000.00 notwendig.

Für einen zeitgemässen Ersatzneubau des Ökonomiegebäudes/Stöcklis gelten gemäss Art. 24c Raumplanungsgesetz folgende Einschränkungen:

- Der Ersatzneubau muss wesensgleich im virtuellen Volumen sein.
- Wohnflächenerweiterung max. 30 % möglich.
- Standortverschiebung um die halbe Gebäudebreite (halber Fussabdruck) möglich.
- Nutzungsmöglichkeiten für den Anbau: Einbau Garage, Abstellräume, Estrich.

Gemäss Stellungnahme der kantonalen Dienststellen Landwirtschaft und Wald (Iawa) und Raum und Wirtschaft (rawi) besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Abparzellierung des Stöcklis vom übrigen Landwirtschaftsbetrieb. Die definitive Erteilung dieser Bewilligung würde erfolgen, sobald die dazu notwendigen Gesuche mit Unterlagen (Mutationsplan etc.) vorliegen.

Die restlichen Betriebsgebäude (Stall, Scheunen und Remise) sind in ihrer baulichen Substanz in einem guten Zustand. Zum heutigen Zeitpunkt sind keine grösseren Sanierungen notwendig.

5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

5.1 Agrarpolitik und Subventionen

Die Wirtschaftspolitik und mithin die Landwirtschaftspolitik ist in der Schweiz im Wesentlichen Sache des Bundes. Der Bund stellt damit sicher, dass die nationale Wirtschaftspolitik nicht internationalen Verträgen (WTO, Bilaterale Verträge mit der EU etc.) zuwider läuft. Im Interesse einer gewissen Selbstversorgung der Schweiz, mit im Inland hergestellten Lebensmitteln, pflegt der Bund ein ausgeklügeltes agrarpolitisches Instrumentarium, das einerseits die Landwirtschaft stützt, andererseits jedoch auf die internationalen Abkommen abgestimmt ist. In den letzten Jahrzehnten wurden deshalb die Zollschränken für Lebensmittel und die unmittelbare Produktionsunterstützung zugunsten von weniger produktionsabhängigen, eher flächenbezogenen und gemeinwirtschaftlich motivierten Direktzahlungen abgebaut. Dies führte, in Verbindung mit der immer noch steigenden Produktivität der Schweizer Landwirtschaft, dazu, dass seit dem zweiten Weltkrieg ein massiver Strukturwandel stattgefunden hat und immer noch stattfindet. Diesem Strukturwandel konnte sich anfänglich ein Teil der Landwirtschaft, namentlich auch im Kanton Luzern, durch Intensivierung, innere Aufstockung und Spezialisierung entziehen. Mittlerweile wurden jedoch diese Erwerbsmöglichkeiten u.a. durch die Umweltschutzgesetzgebung stark eingeschränkt. Das Wachstum der Landwirtschaftsbetriebe findet heute vornehmlich über die Vergrösserung der Betriebe, über vermehrte Teilhabe am nachfolgenden Wertschöpfungsprozess (Veredelung, Vermarktung) oder über eine weitere Spezialisierung (Spezialkulturen, arbeitsteilige Produktion etc.) statt. Unter den heutigen agrarpolitischen Bedingungen bedeutet Stagnation früher oder später das Aus für einen Landwirtschaftsbetrieb. Wohl kann noch während Jahren aus der vorhandenen Substanz gelebt werden, aber eine nachhaltige Erneuerung der vorhandenen Werte findet nicht mehr statt. Meist wird dann der Generationenwechsel dazu genutzt, den Betrieb vollständig aufzugeben.

Alternativ dazu bieten sich Zu- und Nebenerwerbsformen an, d.h. also Zusatzeinkommen, die nicht aus der Landwirtschaft stammen. Was in einem gewissen Ausmass für die bäuerliche Familie durchaus bereichernd sein kann (Austausch mit Nichtlandwirten, angestammter Beruf eines oder beider Partner), kann mit der Zeit zu familiär-sozialen Problemen führen (Doppelbelastung, zeitliche Verfügbarkeit). Dieser Druck auf die bäuerlichen Familien hat in den letzten Jahren in der Landwirtschaft - auch in unserer Gemeinde - zunehmend zu Zerreissproben (Scheidungen, Burnouts, physische Überforderung etc.) geführt. Kommt dazu, dass Nebenerwerbsbetriebe im Hinblick auf deren Direktzahlungsberechtigung von der nichtbäuerlichen Bevölkerung zunehmend mit Argwohn beobachtet werden.

5.2 Agrar- und Raumplanungsrecht

Das geltende schweizerische Agrar- und Raumplanungsrecht stützt sich auf Art. 104 der Bundesverfassung und wirkt stark regulativ. Neben einer ausgedehnten Unterstützung durch den Bund erfährt die Landwirtschaft auch wesentliche Einschränkungen in ihrer Handlungsfreiheit. In diesem Zusammenhang seien namentlich das bäuerliche Boden- und Pachtrecht, die einschränkenden raumplanerischen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen und die Beschränkung der Direktzahlungen erwähnt. In diesem rechtlichen Rahmen hat sich auch der Landwirtschaftsbetrieb Grämlis zu bewegen. Das heisst, seiner Entwicklung sind agrarpolitische und raumplanungsrechtliche Grenzen gesetzt.

6 Horwer Landwirtschaftsbetriebe im nationalen Kontext

Die Anzahl der Landwirtschaftsbetriebe in der Schweiz hat im Zeitraum von 1996 bis 2015 von rund 79'500 Betrieben auf rund 52'300 Betriebe (- 1.7 % p.a.) abgenommen. Dieser Strukturwandel hat auch im Kanton Luzern und in der Gemeinde Horw, wenn auch weniger stark ausgeprägt, stattgefunden. Im gleichen Zeitraum hat die bewirtschaftete, landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) pro Betrieb um 50 % auf rund 20 ha zugenommen. Es gibt derzeit keine Anzeichen, dass dieser Prozess in den nächsten Jahren gestoppt wird. Allenfalls kann diese Entwicklung verlangsamt, aber keinesfalls aufgehalten werden.

Auch die Horwer Landwirtschaftsbetriebe sind in den letzten 20 Jahren weniger geworden. Der Wandel vollzieht sich aus verschiedenen Gründen jedoch langsamer, was sich entsprechend in den Betriebsgrössen niederschlägt.

Ganzjahresbetriebe der Gemeinde Horw - Flächen (Stand: 28.2.2017)			
Betrieb	Fläche LN in ha	Erwerbstyp	
1	2.69	Nebenerwerb	
2	15.23	Zuerwerb	
3	14.18	Vollerwerb	
4	17.06	Vollerwerb	
5	18.13	Vollerwerb	
6	15.07	Nebenerwerb	
7	12.58	Zuerwerb	
8	26.27	Vollerwerb	
9	20.66	Vollerwerb	
10	29.71	Vollerwerb	
11	16.29	Zuerwerb	
12	28.35	Vollerwerb	
13	8.73	Nebenerwerb	
14	13.51	Zuerwerb	
15	16.21	Zuerwerb	
16	6.37	Nebenerwerb	
17	15.55	Vollerwerb	
18	10.45	Zuerwerb	
19	5.27	Nebenerwerb	
20	6.59	Nebenerwerb	
21	7.08	Zuerwerb	
22	3.95	Nebenerwerb	
23	10.45	Zuerwerb	
24	12.35	Vollerwerb / Spezialkulturen	
25	0.77	Vollerwerb / Spezialkulturen	
26	6.95	Vollerwerb / Spezialkulturen	
27	3.66	Zuerwerb / Spezialkulturen	
28	2.20	Nebenerwerb / Spezialkulturen	
Durchschnitt:	12.37		

Grössenverhältnisse der Horwer Landwirtschaftsbetriebe 2017

Demnach sind von den in Horw erfassten Betrieben 20 Voll- oder Zuerwerbsbetriebe und 8 Nebenerwerbsbetriebe. 7 Betriebsleiter/-innen sind 60 Jahre oder älter und haben mit Alter 65 keinen Anspruch mehr auf Direktzahlungen. Die durchschnittliche LN der Horwer Betriebe beträgt 12.37 ha, wobei die Voll- und Zuerwerbsbetriebe (ohne Spezialkulturenbetriebe) durchschnittlich 17.03 ha LN bewirtschaften.

7 Betriebswirtschaftliche Analyse

Eine Betriebsanalyse durch Spezialisten des BBZN (kantonales Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung Landwirtschaft, Hohenrain) hat ergeben, dass der heutige Betrieb aufgrund der Grösse ohne ein zusätzliches Einkommen nicht kostendeckend bewirtschaftet werden kann. Es kann kein Eigenkapital gebildet werden. Das heisst für eine zukünftige Pächterfamilie, dass sie keine Ersparnisse bilden und keine Altersvorsorge betreiben kann. Zudem sind die Wohnhäuser und weitere Gebäude zum Teil in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und müssen in den nächsten Jahren umfangreich erneuert werden. Obwohl die daraus entstehenden Folgekosten (Verzinsung und Abschreibungen) als Folge des Pachtrechts nicht vollständig auf die

Pächterschaft überwältigt werden können, dürfte der Pachtzins moderat ansteigen. Dies würde das Betriebsergebnis nochmals verschlechtern und damit zu einem noch grösseren Eigenkapitalverzehr führen.

8 Potenzial Landwirtschaftsbetrieb Grämlis

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass der Landwirtschaftsbetrieb Grämlis in der heutigen Form, erst recht nach der dringenden Sanierung einzelner Gebäude, nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Dieser Herausforderung werden sich in den nächsten Jahren einige weitere Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde Horw stellen müssen, zumal auf nationaler Ebene keine Erhöhungen der Produkterlöse oder der Direktzahlungen zu erwarten sind. Damit wird seitens der offiziellen Agrarpolitik dem Strukturwandel in der Landwirtschaft zumindest nicht Einhalt geboten. Der weitere technische und genetische Fortschritt, d.h. der Produktivitätszuwachs in der Landwirtschaft, wird diesen Strukturwandel unterstützen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat das Potenzial für den eigenen Landwirtschaftsbetrieb Grämlis abgeschätzt und ist zum Schluss gekommen, dass dieser in der heute betriebenen Form einer zukünftigen Pächterfamilie keine genügende Existenz bietet. Die wirtschaftliche Situation des Betriebes Grämlis könnte einzig mit grösserem, zusätzlichem finanziellem Aufwand seitens der Gemeinde verbessert werden. Denkbar wären Investitionen in Landzukaufe (nur beschränkt verfügbar) oder in Infrastrukturen, die die Wertschöpfung des Betriebs erhöhen würden (Anlagen für die Produkteverarbeitung und den Produktverkauf, Mastställe, Spezialkulturen etc.). Dabei ist zu beachten, dass einigen dieser Massnahmen produktionstechnische, raumplanerische, gesellschaftspolitische oder finanzielle Grenzen gesetzt sind.

9 Mögliche Szenarien Bauernhof Grämlis

9.1 Renovation Wohnhaus und Neubau Ökonomiegebäude/Stöckli durch Gemeinde, Verpachtung der ganzen Liegenschaft inkl. Wohnhaus und Betriebsgebäude, Vermietung Ökonomiegebäude/Stöckli

Diese Variante bedingt, dass die Gemeinde die Investitionskosten (Fr. 1'950'000.00) für die Sanierung von Wohnhaus und Stöckli tätigen müsste. Das ganze Land, Wohnhaus und Betriebsgebäude würden unter Berücksichtigung pachtrechtlicher Einschränkungen verpachtet. Das Stöckli würde zum Marktpreis vermietet. Diese Variante würde die Gemeinde jährlich wiederkehrend mit Fr. 54'200.00 belasten.

9.2 Renovation Wohnhaus und Neubau Ökonomiegebäude/Stöckli durch Gemeinde, parzellenweise Verpachtung Land an Bauern der Halbinsel und Vermietung sämtlicher Gebäude

Diese Variante bedingt, dass die Gemeinde die Investitionskosten (Fr. 1'950'000.00) für die Sanierung von Wohnhaus und Stöckli tätigen müsste. Das Land würde parzellenweise, unter Berücksichtigung pachtrechtlicher Einschränkungen, an mehrere Bauern der Halbinsel verpachtet. Sämtliche Gebäude würden an Privatpersonen zu Marktpreisen vermietet. Diese Variante würde der Gemeinde einen geschätzten jährlichen Ertrag von Fr. 6'190.00 einbringen.

9.3 Wohnhaus und Ökonomiegebäude/Stöckli im heutigen Zustand im Baurecht abgeben. Parzellenweise Verpachtung Land an Bauern Halbinsel und Vermietung sämtlicher Betriebsgebäude

Bei dieser Variante fielen bei der Gemeinde keine Investitionskosten für die Sanierung von Wohnhaus und Stöckli an. Das Wohnhaus und Ökonomiegebäude/Stöckli würden im heutigen Zustand im Baurecht abgegeben. Das Land würde parzellenweise, unter Berücksichtigung pachtrechtlicher Einschränkungen, an mehrere Bauern der Halbinsel verpachtet. Sämtliche anderen Betriebsgebäude könnten an Privatpersonen zu Marktpreisen vermietet werden. Diese Variante würde der Gemeinde einen geschätzten jährlichen Ertrag von Fr. 53'390.00 einbringen, vor allem da für die Gemeinde keine Investitionen mit Abschreibungen anfallen.

9.4 Verpachtung Land an einen Landwirt, Abgabe Wohnhaus und Betriebsgebäude an Pächter im Baurecht, Apparzellierung von Stöckli und ebenfalls Abgabe im Baurecht ev. an Privatperson

Der ganze Hof würde so weiterhin als Einheit geführt. Diese Variante wurde frühzeitig verworfen, weil es sich wahrscheinlich nur ein begüterter Landwirt leisten kann, die teilweise sanierungsbedürftigen Gebäude im Baurecht zu übernehmen und sie unter grossem finanziellem Aufwand sachgerecht zu renovieren bzw. neu zu erstellen. Diese Option widerspricht der Auffassung des Gemeinderates von einer bäuerlichen Landwirtschaft, die ihr nachhaltiges Einkommen aus der Bewirtschaftung des Hofes erzielt. Diese Variante würde der Gemeinde einen geschätzten jährlichen Ertrag von Fr. 28'090.00 einbringen.

9.5 Verpachtung Land an einen Landwirt, Abgabe Wohnhaus und Stöckli im Baurecht an Privatperson

Hier handelt es sich um eine ähnliche Variante wie die parzellenweise Verpachtung des Landes. Die Pächterschaft müsste bereits eine andere Liegenschaft in Horw haben, wo sie wohnen kann. Nachteil wäre, dass so nur ein einziger Horwer Betrieb profitieren könnte. Die Abgabe der Wohnhäuser an Private würde die Wirtschaftlichkeit für die Eigentümerin (Gemeinde) verbessern. Diese Variante würde der Gemeinde einen geschätzten jährlichen Ertrag von Fr. 49'890.00 einbringen, insofern diese Privatperson dafür gefunden wird.

9.6 Verkauf ganze Liegenschaft (Land und Gebäude)

Der einmalige Erlös betrüge bei einem Verkauf rund Fr. 1'500'000.00. Das landwirtschaftliche Bodenrecht limitiert den Verkaufspreis. Diese Option stand für den Gemeinderat aus politischen und gesellschaftlichen Gründen nie zur Diskussion.

10 Ziele und erste Analyse des Gemeinderats

10.1 Ziele

Der Gemeinderat setzt auf eine zukunftsfähige Landwirtschaft in Horw und insbesondere auf der Halbinsel. Er möchte deshalb auf jeden Fall die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Landwirtschaftsbetrieb Grämlis mit rund 17 Hektaren Land sicherstellen.

Das Bauernhaus Grämlis aus dem 18. Jahrhundert will der Gemeinderat als Zeitzeuge der damaligen Architektur zwingend erhalten und sanieren. Das Ökonomiegebäude/Stöckli soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass der Streichelzoo und die Stallvisite (auch für Schulen) weiterhin auf der Halbinsel angeboten werden, damit die Landwirtschaft für die Horwer Bevölkerung, insbesondere Familien und Kinder, weiterhin erlebbar bleibt.

10.2 Variante: Parzellenweise Verpachtung und Vermietung Gebäude

Das Weiterführen des Landwirtschaftsbetriebs Grämlis in der bisherigen Form unter den heutigen Umständen, macht agrarpolitisch, volkswirtschaftlich und betriebswirtschaftlich wenig Sinn. In Anbetracht dessen, dass mehrere andere Horwer Bauernbetriebe vor den gleichen agrarpolitischen Herausforderungen stehen und auf dem Betrieb ohnehin ein Bewirtschafteterwechsel stattfindet, ist der Gemeinderat nach gründlicher Abwägung aller Vor- und Nachteile in einer ersten Analyse der Ausgangslage zum Schluss gekommen, ausser ins erhaltenswerte Bauernhaus und eventuell Stöckli, keine weiteren finanziellen Mittel mehr in den Betrieb Grämlis zu investieren.

Vielmehr war die Absicht, den Strukturwandel in der übrigen Horwer Landwirtschaft durch die Aufgabe des gemeindeeigenen Betriebs sozial abzufedern und das Land parzellenweise an vier

bis fünf interessierte Landwirte und Landwirtinnen zu verpachten. Der Gemeinderat beabsichtigte damit, die Wirtschaftlichkeit der verbleibenden Landwirtschaftsbetriebe zu verbessern und längerfristig deren Überleben zu erleichtern. Damit wollte der Gemeinderat ein Zeichen zum Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen auf der grünen Halbinsel und zur Unterstützung der bäuerlichen Familienbetriebe setzen. Die Strukturverbesserung der Bauernbetriebe wäre im Sinne der eidgenössischen Agrarpolitik.

Gleichzeitig hätte Realersatz für diejenigen Landwirte ausgeschieden werden können, die im Rahmen ökologischer Aufwertungsmassnahmen in der Landschaft (Bachöffnungen etc.) Land verlieren werden. Zusätzlich würde bei dieser Variante ein Teil der Landflächen im Grämlis, als Realersatz für die geplante Offenlegung des Stegenbachs, des Oberrütibachs und von Gewässern im Felmismoos dienen.

Bei dieser vom Gemeinderat ursprünglich favorisierten Variante sollten die Gebäude umfassend saniert werden. Nur beim Stöckli würde die Möglichkeit einer Abparzellierung und Abgabe im Baurecht bestehen. Für das Ökonomiegebäude, die Scheune sowie die Weidescheune wären neben einer landwirtschaftlichen Nutzung auch andere Verwendungszwecke denkbar.

Mit den kantonalen Stellen rawi und lawa wurden bereits Gespräche geführt. Aufgrund dieser Gespräche wäre die parzellenweise Verpachtung möglich. Es müsste jedoch ein Gesuch eingereicht werden. Ebenfalls sollten die Abparzellierung des Stöcklis und ein entsprechender Ersatzneubau möglich sein. Die Abparzellierung des Wohnhauses (falls Abgabe im Baurecht) wäre erst nach einer Frist von 5 Jahren möglich.

Es bestand zu keinem Zeitpunkt die Absicht, den Bauernhof Grämlis in eine Bauzone einzuzonen oder für andere Einzonungen auf dem Land Dritter Realersatz zu leisten.

10.3 Verhandlungen mit potenziellen Interessenten

Nach Bekanntwerden der Absichten des Gemeinderates und ohne Ausschreibung durch die Gemeinde haben sieben Horwer Landwirte und Bauernfamilien Interesse an einer Bewirtschaftung von Teilflächen des Landwirtschaftsbetriebs Grämlis bekundet. Einige wenige von ihnen würden auch den ganzen Hof (in Ergänzung zum eigenen Betrieb) pachten.

Mit sämtlichen Pachtlandinteressenten wurde mindestens ein Gespräch geführt. Die Landwirte mussten einen Fragebogen über ihren Hof, über ihre Vorstellungen der Bewirtschaftung und über ihre Motivation für die Zupacht von Land des Grämlishofs beantworten. Es sind zum Teil sehr interessante und unkonventionelle Betriebskonzepte vorgestellt worden.

Das Interesse an einem Stück Pachtland ist nach wie vor sehr gross. Erstaunlicherweise wollen aber nur wenige Bauern ein möglichst grosses Stück Pachtland oder gar die ganze Fläche pachten. Viele Betriebe möchten gerne 2 bis 3 ha zupachten. Der Grund liegt darin, dass bei einer grösseren Zupacht entweder die Betriebsgebäude und/oder der Maschinenpark und/oder der Personalbestand vergrössert werden müssten.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Gesprächen und den Fragebögen könnten 5 bis 6 Horwer Bauern für die Pacht von Parzellen des Betriebs Grämlis berücksichtigt werden. Die Betriebsgebäude würden weiterhin landwirtschaftlich mit Tierhaltung genutzt. Ein dafür geeigneter Landwirt hat uns die Aufnahme des Angebotes der Stallvisite für die Bevölkerung und Schulen auf seinem jetzigen Betrieb (nicht auf dem Grämlis) zugesichert und dieses würde vertraglich entsprechend geregelt.

Bei einer parzellenweisen Verpachtung wäre auch die Weiterführung eines Streichelzoos gesichert, ebenso die Übernahme und Weiterpflege der bestehenden Obstbäume und Obstgärten auf dem Grämlishof. Zudem wäre die Weiterführung der bestehenden Ökoausgleichsflächen auf dem Hof gewährleistet. Auch die Erweiterung dieser Flächen gemäss Wunsch der Umweltschutzstelle der Gemeinde wäre möglich.

11 Weitergehende Ansprüche interessierter Bevölkerungskreise Bauernhof Grämlis

Die unter Ziffer 3 erwähnten Angebote der Pächterfamilie sind bei der Bevölkerung sehr beliebt. Mehrere hundert Personen haben sich denn auch mittels zweier Petitionen und/oder mittels Schreiben an den Gemeinderat für einen Erhalt des Landwirtschaftsbetriebes Grämlis ausgesprochen. Politisch erhielt dieser ausgeprägte Wunsch von Teilen der Bevölkerung mit der vom Einwohnerrat überwiesenen Dringlichen Motion Nr. 2017-289 von Hannes Koch, L2O, und Mitunterzeichnenden "Prüfung Bauernhof Grämlis weiter als Ganzes zu betreiben", die einen Planungsbericht zum Bauernhof Grämlis verlangt, Unterstützung.

11.1 Petition Martin Eberli

Am 11. April 2017 richteten Martin Eberli und 15 Mitunterzeichnende an den Gemeinderat die Petition Nr. 2017-24 "Integrale Erhaltung des "Grämlishofs" als Landwirtschaftsbetrieb":

Wie wir der Presse entnehmen, ist die Existenz des Grämlishofs gefährdet. Der Gemeinderat plane, den bisher eigenständig geführten Landwirtschaftsbetrieb aufzuteilen.

Dieser Hof mitsamt seinen Grünflächen prägt das Erscheinungsbild des Quartiers zentral und bietet Jung und Alt eine reiche bäuerliche Erlebnis- und Erfahrungswelt, die in diesem direkten Kontakt immer rarer wird. Dank des wertvollen erzieherischen Engagements von Marie-Theres und Josef Heer haben bisher hunderte von Schulkindern natürliche Ernährungsgrundlagen sowie saisonale Zyklen kennen gelernt.

Uns erstaunt, dass der Grämlishof mit den bis anhin sorgfältig kultivierten Parzellen und Baumbeständen sowie die gepflegten Tierbestände in den gut instand gehaltenen Gebäuden nicht mehr als eigenständiger Betrieb existieren könne. Wir befürchten, dass das Erscheinungsbild des Bauernbetriebs in seiner Gesamtheit verloren geht, das bis jetzt Kindern und Erwachsenen, Kunden des Hofladens und Spaziergängern, Nachbarn und zufälligen Passanten zum Verständnis der bäuerlichen Kultur beigetragen hat. Wir sind auch beunruhigt, weil es in Zukunft einfacher sein wird, Parzellen aus diesem Landschaftsland auszuscheiden und Zwecken zuzuführen, die den Interessen der Landwirtschaft und den Anwohnern entgegenstehen.

Wir erwarten, dass der Gemeinderat die betroffene Bevölkerung direkt, aber auch die Quartiervereine und Verbände sowie den Einwohnerrat über alle weiteren Schritte in dieser Angelegenheit informiert und einbezieht. Wir ersuchen Sie, den Landwirtschaftsbetrieb Grämlishof mitsamt seinen kulturellen Zielsetzungen integral zu erhalten und bekunden dies mit unserer Unterschrift.

11.2 Petition Quartierverein Felmis

Am 16. Juni 2017 ist eine inhaltlich gleich lautende "Petition zur vollständigen Erhaltung des "Grämlishofs" als Landwirtschaftsbetrieb" des Quartiervereins Felmis, p.A. Frau Alexandra Muri, Präsidentin, Oberrütistrasse 3, 6048 Horw, mit 1'052 Unterschriften zuhanden des Gemeinderats und des Einwohnerrats eingereicht worden (Petition Nr. 2017-25).

11.3 Dringliche Motion Hannes Koch

Dringliche Motion Nr. 2017-289, Hannes Koch, L2O und Mitunterzeichnende, Prüfung Bauernhof Grämlis weiter als Ganzes zu betreiben, eingegangen am 3. April 2017

Mit der Beantwortung der Interpellation Nr. 2017-668 wurden einige Fragen geklärt, aber auch neue aufgeworfen. In der mündlichen Beantwortung wurde in erster Linie die Grösse des Grämlis so beurteilt, dass diese nicht ausreichend sei, um selbstständig wirtschaftlich zu funktionieren. Zudem wurde argumentiert, dass die Verteilung des Landes die umliegenden Bauernhöfe stärken würde. Als fundierte Beurteilung für das Weiterbestehen des Grämlis ist ausschliesslich der Bericht der BBZN genutzt worden. Dieser Bericht zeigt jedoch auf, dass der Hof betriebswirtschaftlich genau eine Punktlandung ist. Der Bericht der BBZN macht keine Aussagen darüber, welche Massnahmen die umliegenden Höfe schlussendlich wirklich stärken werden. Die Beantwortung der Interpellation Nr. 2017-668, wie auch die Gespräche mit den Gemeinderäten und Menschen aus der Bevölkerung inklusive der Landwirtschaft, wirft folgende Fragen auf:

1. Die Durchschnittsgrösse eines Hofes auf der Halbinsel beträgt 12 ha. Der Grämlishof hat eine Grösse von 17 ha. Wenn der Hof für vier Landwirtschaftsbetriebe zur Sicherung aufgeteilt wird, hat der durchschnittliche Landwirtschaftsbetrieb dann neu eine Grösse von 17 ha. Inwiefern stärkt dies also die Landwirtschaft nachhaltig?
2. Es werden Aussagen gemacht, dass der Grämlishof nicht rentabel sei und in Zukunft grosse Kosten verursachen werde. Der Bericht der BBZN zeigt, wie oben bereits beschrieben, dass der Hof kostendeckend ist. In der Rechnung 2015 gibt es keinen Posten beziehungsweise Bauernhof Grämlis und im Budget 2017 auch nicht. Die L2O geht davon aus, dass die Kosten entstehen werden, weil in der Vergangenheit der Unterhalt der Gebäude in "einfacher Form" gehalten wurde. Nun ist die Idee, mit der Verpachtung einen Teil der Sanierung zu finanzieren.
3. Weiter ist aber im Budget 2017 das "Vorprojekt Landwirtschaftsbetrieb Grämlis" beschrieben, welches mit 60'000 Franken beziffert ist (Budget 2017 der Gemeinde Horw, S. 128). Weiter heisst es auf S. 163 des Budgets 2017: "Damit die Zukunft und Nutzung des Landwirtschaftsbetriebes Grämlis weiter entschieden werden kann, ist eine Analyse mit Variantenstudium bezüglich Strategie, Nutzung und Sanierung des Wohnhauses, des Stöcklis sowie des Betriebsgebäudes vorzusehen."
4. Bezüglich Bachöffnung stellt sich die Frage, wie viele Bäche dies sind und wie viel Land diesbezüglich gebraucht wird. Ein wirklich logischer Zusammenhang zwischen dem Bachthema und der Auflösung eines gemeindeeigenen Hofes ist nicht ersichtlich.

5. Das Ziel der Schaffung von Naturland oder von ökologischer Ausgleichsfläche ist sehr zu begrüßen. Die Auflage für die ökologische Ausgleichsfläche (7 % des Nutzlandes) obliegt den Landwirtschaftsbetrieben. Dies kann und muss nicht durch die Gemeinde erfolgen und kann schon gar nicht auf Kosten des eigenen Landwirtschaftsbetriebes geschehen. Es kann aber in geeignetem Rahmen von der Gemeinde unterstützt werden.
6. Welche Betriebsarten könnten einen Nutzen für die Gemeinde Horw bringen und den Landwirtschaftsbetrieb erhalten? Diese Frage ist nie (öffentlich) gestellt worden, zudem hat die L2O keine Antwort darauf erhalten
7. Wäre ein Hinzupachten der gemeindeeigenen Parzellen Nrn.188 und 225 eine Unterstützung für einen starken Hof mit Vorbildcharakter? Dies gilt es zu prüfen.
8. Das Verpachten liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Die Auflösung eines gemeindeeigenen Bauernhofes jedoch nicht!

All diese Punkte und noch mehr veranlassen uns den Gemeinderat aufzufordern, die Aufgabe, welche im Gemeindebudget 2017 "499022 Vorprojekt Landwirtschaftsbetrieb Grämlis" wie damals beschrieben, umzusetzen und dem Einwohnerrat einen Planungsbericht vor der Auflösung des Hofes zu unterbreiten. Zumindest muss in der Ausschreibung auch die Übergabe des bisherigen Hofes als Ganzes an einen neuen Pächter als Variante abgeklärt werden. Somit wird nicht eine Variante schon im Voraus ausgeschlossen.

Die Dringliche Motion 2017-289 wurde am 6. April 2017 mit 27:1 Stimmen überwiesen.

12 Weiteres Vorgehen

Das ursprüngliche Ansinnen des Gemeinderates widerspricht offensichtlich den Wünschen der Bewohner des Quartiers Felmis und weiteren Bevölkerungskreisen. Zudem verlangt eine Motion, vor einer Entscheidung des Gemeinderates einen Planungsbericht an den Einwohnerrat zu erstellen.

Aufgrund dieser öffentlichen Diskussion eröffnete sich im Verlaufe des Sommers 2017 eine neue Option, die geeignet scheint, die Interessen aller Beteiligten grösstenteils abzudecken. Die Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe hat mit dem Gemeinderat Kontakt aufgenommen. Diese Stiftung bietet der Gemeinde an, das Land und die Gebäude des Bauernhofes Grämlis im Baurecht zu übernehmen und an eine interessierte Bauernfamilie weiterzuverpachten. Die genauen Modalitäten des Baurechts und der Weiterverpachtung müssen noch ausgehandelt werden. Unterlagen zur Stiftung finden sich im Anhang 3.

Präsident dieser Stiftung ist Herr Walter Unternährer, Mättwil, 6005 St. Niklausen. Familie Unternährer ist den Horwerinnen und Horwern einerseits als Bauernfamilie, die den Bauernhof Mättwil bewirtschaftet und andererseits als Initiatorin und Eigentümerin der Bio-Fleischmanufaktur Ueli-Hof AG bekannt.

Wichtig zu wissen ist, dass es nicht die Absicht ist, den Bauernhof Grämlis vom Bauernhof Mättwil aus zu bewirtschaften. Eine Zusammenarbeit ist selbstverständlich, wie mit jedem anderen Bauernhof auch, nicht ausgeschlossen. Aber im Grundsatz soll der Betrieb Grämlis als ein eigenständiger Betrieb erhalten und einer neuen Bewirtschafterfamilie als Lebensgrundlage zur Verfügung gestellt bzw. verpachtet werden.

Die Lösung mit der Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe hätte verschiedene Vorteile:

- Die Gemeinde wird von administrativen Aufgaben entlastet (Ansprechstelle für Pächteranliegen, Planung Gebäudesanierungen etc.).
- Es entstehen der Gemeinde während der Baurechtsdauer keine laufenden Kosten.
- Die Gemeinde muss keine Investitionen in den Betrieb vornehmen.
- Aus dem Baurecht resultieren jährlich wiederkehrende, sichere Einnahmen.
- Der Hof und das Landwirtschaftsland bleiben langfristig als Einheit erhalten.
- Es bleibt weiterhin ein Ansprechpartner für Landschaftspflege und Ökologie erhalten.
- Der Hof bietet Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung.
- Die Bevölkerung kann die Produktion ihrer Lebensmittel überprüfen und weiss mit Sicherheit, woher diese kommen.
- Der Hof kann von Schulklassen und weiteren interessierten Gruppen besucht werden.
- Die Gemeinde kann einen Vorzeigehof in ihr Standortmarketing aufnehmen.

- Den verschiedenen Anliegen der Nachbarschaft aus dem Quartier kann weitgehend Rechnung getragen werden.
- Die Anliegen der Gemeinde (Schule auf dem Bauernhof, fachgerechte Restaurierung des Bauernhauses, umweltgerechte Bewirtschaftung) könnten berücksichtigt werden.
- Da die Stiftung die finanzielle Unterstützung des unrentablen Betriebs übernimmt, entfallen die Argumente der volkswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Fragwürdigkeit eines Erhalts des Betriebes.

Die Stiftungslösung hat auch einige Nachteile:

- Mit dem Baurecht überträgt die Gemeinde die volle Verfügungsgewalt über den Hof auf die Stiftung.
- Die Verwendung von Land ab dem Bauernhof Grämlis für Realersatzleistungen (z.B. für ökologisch motivierte Bachöffnungen wie Stegenbach, Oberrütibach und Gewässer Felmismoos auf andern Landwirtschaftsbetrieben) ist nur bedingt möglich.
- Die Auswahl des Pächters und die Betriebs- und die Gebäudeplanung erfolgen durch die Stiftung.
- Der Einfluss der Politik (Gemeinderat, Parlament, Bevölkerung) auf den Betrieb geht verloren.
- Für die anderen Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde gibt es keine Wachstumsmöglichkeit durch Zupacht von Flächen des gemeindeeigenen Betriebes.

Die Baurechtslösung mit der Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe stellt im Grundsatz für alle Beteiligten eine Win-win-Situation dar. Mittels konkreten Regelungen im Baurechtsvertrag können die Nachteile der umfassenden Baurechtslösung gemindert und die Interessen der Gemeinde eingebracht werden.

13 Hauptpunkte Baurechtsvertrag mit Stiftung

Die wesentlichen Punkte des geplanten Baurechtsvertrages mit der Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe sehen wie folgt aus:

- Ein öffentlich zu beurkundender Baurechtsvertrag für die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts für das landwirtschaftliche Gewerbe Grämlis (nach Art. 779ff. ZGB).
- Die gesamte Fläche, die das heutige landwirtschaftliche Gebiet Grämlis umfasst, inklusive sämtlicher Gebäude.
- Laufzeit Baurecht 50 Jahre.
- Ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 23'000.00 wird angestrebt (Das lawa stuft diesen Zins als nicht übersetzt und somit bewilligungsfähig ein).
- Ordentlicher Heimfall Gebäude zu 80 % des dannzumaligen Zustandswertes.
- Vorzeitiger Heimfall, falls die Baurechtsnehmerin (Stiftung) ihre Pflichten grob verletzt (keine Zahlung des Baurechtszinses, Verwahrlosung der Liegenschaft, Verletzung weiterer Bestimmungen).
- Übertragbarkeit und Veräusserung des Baurechts wird ausgeschlossen, ausser an juristische oder natürliche Person mit demselben Zweck oder Ziel wie die Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe.

14 Würdigung

Seit 1971 bewirtschaftete die Familie Heer als Pächter den Landwirtschaftsbetrieb Grämlis und während den letzten 37 Jahren wurde dieser von Josef und Marie Theres Heer-Bürgler weitergeführt. Die Bauernfamilie hat es verstanden, mit artgerechter Tierhaltung, Rücksichtnahme auf die Umwelt und Informationsmöglichkeiten für die Bevölkerung, Verständnis für die primäre Lebensmittelerzeugung und die Landschaftspflege zu wecken.

Schon früh hat die Familie Heer begonnen, die Horwer Bevölkerung in den Landwirtschaftsbetrieb einzubeziehen, indem sie die Direktvermarktung ihrer Produkte auf dem Hof angeboten hat und mit einem kleinen Streichelzoo und der Stallvisite den Kindern des Quartiers die Tiere und die Landwirtschaft näherbrachte. Schulklassen aus nah und fern konnten einen Einblick in die Landwirtschaft bekommen und die Produktion von Nahrungsmitteln kennenlernen. Leider hat das Ehepaar Heer den Pachtvertrag auf den 31. März 2018 gekündigt.

Nach umfangreichen Abklärungen hat der Gemeinderat in einem ersten Schritt entschieden, die Landflächen des Hofes künftig einigen anderen Landwirten auf der Halbinsel zur Verfügung zu stellen, auf diese Weise die Familienbetriebe zu stärken und gleichzeitig die Gemeinde von jährlich wiederkehrenden Fehlbeträgen aus dem Betrieb Grämlis zu entlasten. Die Angebote wie Stallvisite, Streichelzoo und Schule auf dem Bauernhof wären auch auf diese Weise sichergestellt worden. Der Entscheid des Gemeinderates wurde jedoch von Teilen der Bevölkerung nicht verstanden und in Frage gestellt.

Kurz vor Fertigstellung des Planungsberichtes im Sommer 2017 ist die Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe auf die Gemeinde zugekommen und hat ihr Interesse an der Übernahme des Betriebes Grämlis im Baurecht bekundet. Die anschliessenden Verhandlungen haben zum nun vorliegenden Ergebnis geführt. Das Resultat ist ein grosser Glücksfall für die Gemeinde Horw und die Horwer Bevölkerung. Zwar reduziert sich für die nächsten 50 Jahre der direkte Einfluss der Gemeinde auf den Grämlishof. Andererseits stellt die Gemeinde mit dem Baurechtsvertrag sicher, dass die Anliegen der Bevölkerung bei der Bewirtschaftung des Grämlishofs gebührend berücksichtigt werden, ohne die Gemeindekasse weiter zu belasten. Die Statuten der Stiftung und deren bisheriger Leistungsausweis sind Garant dafür, dass dieser neue und innovative Ansatz einer landwirtschaftlichen Vertragspartnerschaft gelingen kann. Für die anderen Bauernbetriebe auf der Halbinsel wird es eine grosse Herausforderung sein, unter den sich stets wandelnden agrarpolitischen Rahmenbedingungen bestehen zu können. Der Gemeinderat hofft, dass die Bevölkerung diesen Bauernfamilien die gleiche Wertschätzung zukommen lässt, wie dem eigenen Landwirtschaftsbetrieb Grämlis. Letztlich bedarf es zum Erhalt unserer grünen Halbinsel der Unterstützung aller Landbewirtschafter.

15 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den vorliegenden Planungsbericht Bauernhof Grämlis zustimmend zur Kenntnis zu nehmen;
- die Dringliche Motion Nr. 2017-289 von Hannes Koch, LZO, und Mitunterzeichnenden abzuschreiben.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

- Anhang 1: Bericht mit betriebswirtschaftlicher Analyse zum Betrieb Grämlis, Horw, 15. Januar 2016, Beda Estermann und René Hodel, BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain
- Anhang 2: Vergleich Szenarien Ziff. 9.1 bis 9.5 und Ziff. 13
- Anhang 3: Unterlagen zur Stiftung zum Erhalt bäuerlicher Familienbetriebe

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1608 des Gemeinderates vom 16. November 2017
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 31 Abs. 1 lit. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

-
1. Der Planungsbericht Bauernhof Grämlis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
 2. Die Dringliche Motion Nr. 2017-289 von Hannes Koch, LZO, und Mitunterzeichnenden, Prüfung Bauernhof Grämlis weiter als Ganzes zu betreiben, wird als erledigt abgeschlossen.

Horw, 14. Dezember 2017



Urs Rölli
Einwohnerratspräsident



Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

Publiziert: 15. DEZ. 2017

Bericht

mit betriebswirtschaftlicher Analyse
zum Betrieb Grämlis, Horw



Version 0: 12.1.2016, Überarbeitung redaktioneller Art

Version 1: 15.1.2016

ausgearbeitet durch:

BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain

Beda Estermann, Tel 041 228 30 91, beda.estermann@edulu.ch

René Hodel, Tel 041 228 30 95, rene.hodel@edulu.ch

1. Ausgangslage

Der Betrieb Grämlis ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Horw, Gemeindehausplatz 1, 6048 Horw. Der Betrieb umfasst die Grundstücke 219, 222, 225, 1830, 2967 und 205, Grundbuch Horw. Gemäss aktuellem Betriebsdatenblatt umfasst der Betrieb 17.63 ha LN. Untenstehend die aktuell bewirtschafteten Flächen.

Flächen / Kulturen:

Kulturtyp	LN	aLN	Stück	NHG	BFF-QII	BFF-V
Extensiv genutzte Wiesen (ohne Weiden)	112					112
Übrige Dauerwiesen (ohne Weiden)	1'385					
Weiden (Heimweiden, übrige Weiden ohne Sömmerungsweiden)	262					
Hecken-, Feld- und Ufergehölze (mit Krautsaum)	4					4
Wassergräben, Tümpel, Teiche		3				
Hochstammfeldobstbäume			60		52	60
Nussbäume			2		2	2
Einheimische standortgerechte Einzelbäume und Alleen			19			19
Total	1'763	3	81		54	197

Der Betrieb wird seit 1980 durch die Pächterfamilie Josef (Jg. 1955) und Marie-Theres Heer –Bürgler bewirtschaftet. Der Betrieb weist folgende Betriebszweige auf: Milchwirtschaft, Schweinehaltung, Streuobstbau, Pensionspferdehaltung, Legehennenhaltung, Direktvermarktung, Schule auf dem Bauernhof (Schub). Gemäss aktueller Betriebsdatenerhebung hält der Pächter folgende Tierzahlen auf dem Betrieb:

Tiere	1. Jan.	Durchschnitt	Söm	Söm-Dauer	BTS (angemeldet)	RAUS
Milchkühe	21					
Rinder weibliche über 730 Tage					A03	A03
Rinder weibliche über 365 bis 730 Tage	7				A03	A03
Rindvieh, weibliche Tiere über 160 bis 365 Tage	5				A04	A04
Rindvieh, weibliche Tiere bis 160 Tage alt	2					
männliche Tiere, über 160 bis 365 Tage alt					A08	A08
Rindvieh, männliche Tiere bis 160 Tage alt	1					
Andere weibl. und männl. kastrierte Pferde, über 30 Monate alt	2	2				B01
Mastschweine und Remonten bis 6 Monate alt	88	88			E05	E05
Konsumeier produzierende Hennen	25	25				
Jungtiere (Mast bzw. Aufzucht)	5	5				
Zwergziegen zu Nicht-Erwerbszwecken	2	2				

Die Verpächterschaft hat für die Zeit nach der Pacht Aufgabe durch den aktuellen Pächter (spätestens Ende 2020) eine betriebswirtschaftliche Analyse verlangt.

2. Pachtvertrag

Der Pächter hat seit 1980 den Betrieb in Pacht. Im Jahr 2006 wurde der Pachtzins neu geschätzt und der Pachtvertrag per 15.3.2006 erneuert. Dabei wurde trotz der Betriebsgrösse ein Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke abgeschlossen. Man kann aber aufgrund der Betriebsgrösse und der wirtschaftlichen Einheit des Betriebes davon ausgehen, dass die pachtrechtlichen Bestimmungen für landwirtschaftliche Gewerbe gelten. Somit ist der Pachtvertrag gültig (9 und 6 Jahre) bis im Jahr 2021. Im gegenseitigen Einverständnis kann der Vertrag jederzeit aufgelöst werden.

Die Verpächterschaft hat im Lauf der Pachtdauer mit dem Verpächter verschiedene Investitionsvereinbarungen abgeschlossen. Die durch den Pächter investierten Gebäudeeinrichtungen oder Gebäudeteile werden durch die Verpächterschaft bei Pachtende zurückgenommen und gemäss Vorgaben der Investitionsvereinbarung entschädigt. Sofern keine Vereinbarung vorliegt, muss die Verpächterschaft nach Art. 23 Abs. 2 des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes (LPG) den Aufwand für die Verbesserung entschädigen, sofern die Verpächterschaft den Verbesserungen zugestimmt hat. Für Investitionen ab 1.1.2004 muss zudem für eine Entschädigung eine schriftliche Zustimmung vorliegen.

Der Pachtzins beträgt ab 2006 Fr. 22'200.-. Dabei wurden die Investitionen durch den Pächter bei der Pachtzinsschätzung berücksichtigt. Werden die durch den Pächter vorgenommen Investitionen von der Pächterschaft bei Pachtende übernommen, steigt auch der Pachtzins. Gemäss den vorhandenen Daten ist dann von einem Pachtzins von Fr. 30'000.- auszugehen. Dabei sind die in den nächsten Jahren (ab 2016) geplanten Investitionen ins Wohnhaus nicht eingerechnet.

3. Investitionen durch den Pächter

Der Pächter hat seit Pachtbeginn auf dem Betrieb Grämlis im Einverständnis mit der Verpächterschaft grössere Investitionen getätigt (siehe Tabelle 1 Investitionen). Für einzelne Investitionen wurden Investitionsvereinbarungen abgeschlossen. Darin wurde erwähnt, dass bei Pachtende, der Zeitwert für die getätigten Investitionen entschädigt werden soll.

Nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) können Investitionen der letzten 10 Jahre anteilmässig (bei einer Hofübergabe innerhalb der Familie) angerechnet werden. Diese Zeitdauer ist aber für alle durch den Pächter getätigten Investitionen überschritten. Die Verpächterschaft hat mit dem Pächter für Investitionen im Normalfall eine Amortisationsdauer von 20 Jahren festgelegt, mit linearer Amortisation auf den Restwert Fr. 0.-, bzw. mit dem Hinweis, bei Pachtende, den Zeitwert zu entschädigen.

Da für alle Investitionen (ausser Schweinescheune) diese ordentliche Abschreibungsdauer abgelaufen ist, braucht es für die Restwertbestimmung einen neuen Ansatz. Macht bei Pachtende die Investition weiterhin Sinn und kann damit ein Pachtzins gelöst werden, kann der Katasterwert (bzw. der Ertragswert) entschädigt werden. Für die in der untenstehenden Tabelle 1 aufgelisteten Investitionen könnte der Pächter einen Zeitwert auf Basis des Ertragswertes geltend machen.

Tabelle 1: Investitionen durch den Pächter

Art der Investition	Jahr	Vereinbarung	Investitionssumme	Dauer Vereinbarung	Restwert gem. Vereinb.	Zeitwert entspricht EW in Fr.	Bemerkungen
Milchtank, 1000 Liter, inkl. Kühlung	1994	keine vorhanden			-	990	fest installiert, durch Milchverarbeiter, bezahlt über Milchpreis
Milchtank, 200 Liter, für Offenausschank	1985	keine vorhanden			-	-	fest installiert, im grossen Milchtank inbegriffen, da insgesamt zu kleine Milchtankgrösse
Melktechnik, Absauganlage	1982	ja	15'000	20 Jahre	-	4'924	inkl. 3 Aggregate
Heubelüftung, radial, Sumag 13.5 PS, inkl. Steuerung	1981	ja	3'000	20 Jahre	-	3'674	gekauft als Occasion, Einwandung, Material von Gemeinde bez.; 50%
Greiferanlage (Schiene und Kran)	1987	ja	38'000	20 Jahre	-	4'886	Schläpfer, Hängedrehkran, Doppelteleskop
Schweinescheun, 88 MSP, inkl. autom. Fütterung	2000	ja	110'000	20 Jahre	27'500	27'500	Zeitwert entspricht ca. 2/3 des totalen EW von Fr.40'000
Jungviehstall, 10 und 8 Plätze, Strohraum im OG	1995	ja	140'000	20 Jahre	-	14'300	
Milchviehstall, Schwemmentmistung	1981	ja	18'000	20 Jahre	-	1'500	
Werkstatt/Lagerraum	??	keine vorhanden	5'000	20 Jahre	-	4'200	Anteil 50% des Katasterwertes
Hühnerstall	1990	ja	6'000	20 Jahre	-	500	Investitionssumme entspricht den Arbeitskosten
Erneuerung Hühner	2014	keine vorhanden	1'500	20 Jahre	-	-	
Wohnhaus, Isolation	1987	ja		20 Jahre	-	-	Investitionssumme entspricht den Arbeitskosten
Total			336'500			62'474	

4. Bisherige und zukünftige Bewirtschaftung Betrieb Grämlis

a. Agrarpolitische Sichtweise

Die Agrarpolitik will in Zukunft die Multifunktionalität der Landwirtschaft fördern. Das bedeutet, dass neben der klassischen Nahrungsmittelproduktion die Landwirtschaft auch weitere Aufgaben zu erfüllen hat. Der Betrieb Grämlis erfüllt heute folgende Funktionen:

- Sichere Nahrungsmittelproduktion: Aus Basis des ökologischen Leistungsnachweises wird Milch, Schweinefleisch, Obst und Eier produziert. Mit dem Projekt SCHUB (Schule auf dem Bauernhof) werden Schüler/-innen Nahrungsmittelproduktion näher gebracht.
- Erhalt der Kulturlandschaft: die Pflege der bestehenden Hecken (4 Aren), Wasserflächen (3 Aren), der Obstbäume (62 Stück) und weiteren einheimischen Laubbäumen (19 Stück) tragen zum Erhalt eines vielfältigen, standortangepassten Landschaftsbildes bei.
- Schonung der natürlichen Ressourcen: Die Bewirtschaftung des Betriebes mit den auf den Betrieb angepassten Tierzahlen ermöglicht eine standortangepasste Nutzung der Grünflächen. Die Ressourcen Luft, Boden und Wasser werden geschont.

b. Betriebliche Sichtweise

Der Betrieb Grämlis liegt in der Talzone und in der Landwirtschaftszone. Er ist umgeben von grossen Wohnzonen mit einer urbanen Wohnbevölkerung. Rund 5.5 ha der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Betriebes sind Hang- und Steillagen. Diese Flächen sind nur eingeschränkt oder gar nicht mechanisierbar. Die Region um Horw weist eine Jahresniederschlagsmenge von über 1'200 mm auf und ist somit nicht für den klassischen Ackerbau geeignet. Aufgrund der Topografie und dem Klima ist in erster Linie Futterbau möglich. Für die Verwertung des Futters sind Raufutterverzehrer notwendig. Die Ökonomiegebäude (Stall, Futterlagerraum, Hofdüngerlagerraum) sind auf diese Produktionsrichtungen eingerichtet.

Eine Vergrösserung des Betriebes mit Zukauf bzw. Zupacht von Land im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis (6-8 km) ist aus aktueller Sicht nicht absehbar. Eine Vergrösserung des Betriebes durch Ausbau der Tierhaltung ist aus rechtlicher Sicht ebenfalls kaum möglich. Die Entfernung des Betriebes (Schweinescheune) zur Wohnzone beträgt ca. 75 Meter (Luftlinie). Somit wird ein Ausbau der Tierhaltung am aktuellen Standort (Hüllkurve für Geruchsemissionen) rechtlich nicht mehr möglich sein.

Der berechnete Arbeitsanfall in Stunden beträgt ohne die Kleintierhaltung und ohne die Betreuung der Paralandwirtschaft rund 4'200 Stunden (berechnet nach Arbeitsvoranschlag der Agridea).

c. Rechtliche Sichtweise

Der Betrieb Grämlis gilt heute nach Art. 7 und Art. 8 des BGG als ein landwirtschaftliches Gewerbe. Somit hat diese Einteilung Einfluss auf das landwirtschaftliche Pachtrecht, auf das Raumplanungsrecht und auf die Strukturverbesserungsverordnung. Folgende Bedingungen können dabei relevant sein:

- Pachtrecht: Mindestpachtdauer für die Erstpachtdauer beträgt 9 Jahre, der Pachtzins muss durch die zuständige Behörde (LAWA) bewilligt werden
- Raumplanungsrecht: Um- und Neubau von Wohnhäusern wird nach Art. 16a des RPG beurteilt.

- Strukturverbesserung: Ein neuer Pächter des Betriebes Grämlis kann bei Übernahme des Betriebes die Starthilfe (zinsloses Darlehen) auslösen

d. Finanzielle Sichtweise

Der Betrieb Grämlis ist aufgrund der Betriebsgrösse (Landfläche, Stallgrösse) ein kleinerer bis durchschnittlicher Landwirtschaftsbetrieb. Die zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten der Agroscope (Forschungsanstalt) weist für Betriebe mit ähnlicher Betriebsstruktur im Durchschnitt der letzten 3 Jahre (2012-2015) ein landwirtschaftliches Einkommen von durchschnittlich Fr. 55'000.- aus. Basis für die Berechnung der Arbeitskraft als selbständig Erwerbende gilt der Arbeitsanfalls von 2'800 Stunden pro Jahr.

Der Betrieb kann mittelfristig (ohne Übergangsbeiträge) mit Direktzahlungen in der Höhe von Fr. 40'000.- rechnen. Auf Basis der aktuellen Bewirtschaftung werden die Direktzahlungen kaum ansteigen.

Die Agrarpolitik sieht vor, dass Landwirtschaftsbetriebe durch Familien bewirtschaftet werden sollen. Das zum Betrieb gehörende Wohnhaus kann nach erfolgter Renovation durch eine Familie benutzt werden. Somit muss ein möglicher Pächter ein weiteres Einkommen, entweder aus dem Betrieb oder privat erwirtschaften. Dieses muss im Bereich Fr 15'000.- bis 25'000.- liegen.

Heute wird auf dem Betrieb Grämlis Paralandwirtschaft betrieben (Direktvermarktung und Schub). Diese Tätigkeiten bieten die Möglichkeit, einen Teil dieses Nebeneinkommen direkt auf dem Betrieb, aber mit zusätzlichem Stundenaufwand zu erwirtschaften.

Die in der Tabelle 2 abgebildete Plan-Erfolgsrechnung basiert auf der aktuellen Bewirtschaftung (Flächen, Tierzahlen) des Betriebes Grämlis.

Tabelle 2: Plan-Erfolgsrechnung

Betriebszweige	Anzahl	Einheit	DB je Einheit	Betrag
Hochstamm - Feldobstbäume	60.00	Stück	20	1'200
Milchkühe	21.00	Stück	2'800	58'800
Pferde über 3-jährig	2.00	Stück	4'500	9'000
Andere Ziegen über 1-jährig	2.00	Platz		
Mastschweine / Remonten	88.00	Platz	180	15'840
Lege- und Zuchthennen	0.25	100 Pl.	2'000	500
Junghennen	0.05	100 Pl.		
		GVE		
Wald/Holz		ha		
übrige Erträge/Kosten				
Grundfutterverkauf				
Grundfutterkosten	☐	Fr.		
Strohverkauf				
Betriebliche Nebenerfolge				
Arbeit f. Dritte, Maschinenvermietung	☐	Fr.		
Verpachtung Gebäude, Boden an Dritte	☐ Mietwohnung OG			7'500
Erfolge betrieblicher Finanzanlagen		Fr.	à	
Direktzahlungen AP 2014-17 (ohne Beiträge für einzelne Kulturen)				38'719
Mietwert der Wohnräume	☒	Fr.	6'500	6'500
Jährlicher Gesamtdeckungsbeitrag				= 138'059
<i>Bei pauschaler Erfassung Werte pro Betrieb eingeben!</i>				
		Reparaturen, Treibstoff Versicherungen	Abschrei- bungen	davon externe Lieferungen
Kosten Gebäude	☒	2'000		2'000
Kosten Meliorationen	☒	500		500
Kosten feste Einrichtungen	☒	1'500		1'500
Kosten Maschinen, Zugkraft, Kleinmat.	☒	12'000	15'000	27'000
Kosten Auto Betrieb	☒	1'500	2'000	3'500
Arbeiten durch Dritte, Maschinenmiete	☒	3'000		3'000
Allgemeine Betriebskosten	☒	8'000		8'000
Abschreibungen Produktionsrechte, Reben, Obst u. Beeren				
Folgekosten der Investition				
Betriebseinkommen				= 92'559
Schuldzinsen				5'000
Pacht- und Mietzinse	☒	Fr.	30'000	30'000
Personalkosten	☐	Fr.		3'000
Landwirtschaftliches Einkommen				= 54'559
Selbständiges Nebeneinkommen	☐	Fr.		+
Unternehmensgewinn, -verlust				= 54'559
Unselbständiges Nebeneinkommen	☒	Fr.	20'000	20'000
Zulagen, Renten, Versicherungen	☐	Fr.		+
Gesamteinkommen				= 74'559
Privatverbrauch	☐	Fr.		75'000
Eigenkapitalbildung / Eigenkapitalverzehr				= -441

Hohenrain, den 15. Januar 2016

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large 'B' followed by a series of loops and a final flourish.

Beda Estermann

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hodel' followed by a large, stylized 'H' or similar flourish.

René Hodel

Vergleich Szenarien Ziff. 9.1 bis 9.5 und Ziff. 13



Informationen zur Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe




[STIFTUNG](#)
[AKTIVITÄTEN](#)
[GESUCHE](#)
[SPENDEN](#)
[AKTUELL](#)
[KONTAKT](#)

Zweck

Stiftungsrat

Zweck der Stiftung

Die Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe bezweckt die Erhaltung und Förderung bäuerlicher Familienbetriebe mit ökologisch ausgeglichener Bewirtschaftungsstruktur. Unser Ziel ist, die Existenzgrundlage möglichst vieler, ökologisch wirtschaftender Bauernfamilien zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Wir können finanzielle Hilfe gewähren, landwirtschaftliche Liegenschaften vermitteln oder Bauernfamilien beratend zur Seite stehen. Seit 2010 werden ausschliesslich Bio-Betriebe mit einem ökologischen und wirtschaftlich zukunftsträchtigen Konzept unterstützt.




[STIFTUNG](#)
[AKTIVITÄTEN](#)
[GESUCHE](#)
[SPENDEN](#)
[AKTUELL](#)
[KONTAKT](#)

Zweck

Stiftungsrat

Stiftungsrat

Walter Unternährer, dipl. Ing.Agr FH (D), Landwirt und Unternehmer, Horw, Präsident
 Monica Chappuis, Meggen, Vizepräsidentin
 Marco Bolzern, lic. iur. HSG, Rechtsanwalt und Notar, Luzern
 Josef Schmidlin, dipl. Ing. Agr. ETH, Dr. sc. techn., Veltheim
 Jakob Vogler, dipl. Ing. Agr. FH, Sissach

Geschäftsführung

Hofberatung GmbH, Jakob Vogler, 4450 Sissach



Unterstützungen

Behornte Tiere

Hofnachfolge

Erfahrungen

Förderziele

Unterstützung von Investitionen

Die Stiftung gewährt zinslose Darlehen und gelegentlich A-fonds-perdu-Beiträge an Bauernfamilien, bäuerliche Genossenschaften und kleine Gewerbebetriebe (Restfinanzierung) – ergänzend zu staatlichen Beiträgen und Investitionskrediten. Die Darlehen werden mit Grundpfandverschreibungen sichergestellt.

Landwirtschaftsbetriebe

Wir unterstützen Landwirtschaftsbetriebe in der ganzen Schweiz, unabhängig von Höhenlage und Betriebsgrösse. So helfen wir mit, Gebäudeinvestitionen in Laufställe, Ökonomiegebäude, Verarbeitungsräume und Wohnhäuser zu finanzieren. Wir unterstützen – unter bestimmten Voraussetzungen – Land-, Hof- und Alpkäufe.

Verarbeitung und Vermarktung

Durch die Förderung bäuerlicher und kleingewerblicher Bio-Verarbeitungs- und Vermarktungsbetrieben von Bioprodukten helfen wir indirekt einer Vielzahl von Bauernfamilien. Bäuerliche Organisationen, die aktiv die Zielsetzungen der Stiftung fördern, können ebenfalls unterstützt werden.

Projektberatung

Wir beraten die Darlehensnehmer in betriebswirtschaftlichen und agronomischen Fragen und können bei der Planung und Umsetzung von Projekten aktiv mitarbeiten.



Unterstützungen

Behornte Tiere

Hofnachfolge

Erfahrungen

Förderziele

Hofnachfolge ausserhalb der Familie

Mit dem neuen Angebot Hofnachfolge fördert die Stiftung die Übergabe von Landwirtschaftsbetrieben ausserhalb der Familie, wenn innerhalb der Familie keine Nachfolge gefunden werden kann. Wir vermitteln Kontakte zwischen älteren Hofbesitzern, die ihren Betrieb gerne als Ganzes weitergeben wollen, und innovativen, gut ausgebildeten Landwirten mit Erfahrung, welche einen Hof suchen. Die Stiftung möchte der Auflösung von bäuerlichen Familienbetrieben, welche einer jungen Familie weiterhin eine Existenzgrundlage bieten könnten, entgegenwirken.

Weitere Informationen unter www.hofnachfolge.ch.



Unterstützungen
Behornte Tiere
Hofnachfolge
Erfahrungen
Förderziele

Erfolge spornen an

Die von der Stiftung unterstützten Landwirtschaftsbetriebe zeigen, dass auch kleinere und mittlere Betriebe erfolgreich sein können: mit einem durchdachten, standortgerechten und marktorientierten Konzept. So schaffen sie hochwertige Produkte und garantieren gleichzeitig eine sorgfältige Bewirtschaftung, die zum Erhalt einer attraktiven Kulturlandschaft beiträgt.

Alle bisher von uns unterstützten Betriebe, bei denen altershalber eine Hofübergabe anstand, werden mittlerweile von der jungen Generation weitergeführt. Wir schliessen daraus, dass sich die Betriebskonzepte bewährt haben und die Freude am Beruf auf die junge Generation übertragen werden konnte.



Unterstützungen
Behornte Tiere
Hofnachfolge
Erfahrungen
Förderziele

Innovation trifft auf Tradition

Die Stiftung fördert eine standort- und tiergerechte Bio-Landwirtschaft in Kombination mit einer marktorientierten Herstellung von Qualitätsprodukten. Wir legen Wert auf eine dem Betrieb angepasste, abgestufte Bewirtschaftung und eine entsprechende Tier- und Rassenwahl. Zudem fördern wir Laufställe für behornte Tiere.

Die Stiftung unterstützt zukunftsfähige Alpwirtschaftsprojekte sowie die Nutzung und Pflege abgelegener Landschaften. Ebenfalls fördern wir innovative Bio-Verarbeitungs- und Vermarktungsprojekte mit Potenzial und Ausstrahlungskraft.

Die Wertschätzung der täglichen Arbeit der Bauernfamilien ist uns ein wichtiges Anliegen. Mit grossem zeitlichem und körperlichem Engagement pflegen sie unsere Kulturlandschaft, versorgen ihre Tiere und stellen wertvolle Lebensmittel her. Auch Traditionen und Brauchtum werden gepflegt. Gleichzeitig erwarten wir von den Bauernfamilien innovatives und marktwirtschaftliches Handeln. Auf den unterstützten Betrieben werden deshalb Tradition und Innovation oft gemeinsam gelebt und umgesetzt.

Die Stiftung ist daran interessiert, innovative Bewirtschaftungs-, Verarbeitungs- und Vermarktungsprojekte von Bauernfamilien zu initiieren, aktiv mitzugestalten und zu unterstützen. Gerne nehmen wir Ihre Ideen und Anfragen entgegen.



Anforderungen
Gesuch stellen

Anforderungen an die Gesuchsteller

Die Stiftung verlangt vom Gesuchsteller einen überzeugenden Leistungsausweis im ökologischen und betriebswirtschaftlichen Bereich.

Wir erwarten eine besonders ökologische und standortangepasste Bewirtschaftung mit geschlossenen Kreisläufen. Grundsätzlich setzen wir die Bewirtschaftung nach den Richtlinien des biologischen Landbaus voraus. Der Anteil ökologisch wertvoller Flächen hat mindestens 10 bis 15% zu betragen. Eine artgerechte Haltung der Tiere ist für uns selbstverständlich.

Die Unterstützung im Verarbeitungs- und Absatzbereich sollte auf positive soziale, ökologische und ökonomische Effekte ausgerichtet sein.

Die unterstützten Investitionen müssen auf einem zukunftsfähigen Betriebskonzept aufbauen und langfristig tragbar sein.



Herzlich willkommen

Die Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe möchte mit dem Angebot **HOFNACHFOLGE** die Übergabe von Landwirtschaftsbetrieben ausserhalb der Familie erleichtern. Wir vermitteln Kontakte zwischen älteren Hofbesitzern, die ihren Betrieb gerne als Ganzes weitergeben wollen, und innovativen, gut ausgebildeten Landwirten mit Erfahrung, welche einen Hof suchen. Die Stiftung möchte der Auflösung von bäuerlichen Familienbetrieben ohne geregelte Nachfolge, welche einer jungen Familie weiterhin eine Existenzgrundlage bieten könnten, entgegenwirken.

Bei einer Hofnachfolge ausserhalb der Familie sind zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen. Als Informations- und Vermittlungsstelle bieten wir Unterstützung bei der Abklärung aller offenen Fragen. Ferner helfen wir bei der Suche und Auswahl von Nachfolgefamilien, welche die Vorstellungen über die Weiterführung des Betriebs teilen. Dieser Prozess erfolgt mit grosser Sorgfalt und in mehreren Schritten. Im Zentrum steht die Beratung und Begleitung der abtretenden Familie: Sie soll ihren Hof mit Überzeugung und einem guten Gefühl weitergeben können.

Auf dieser Webseite finden Sie die wichtigsten Informationen über unsere Plattform. Für eine persönliche Kontaktnahme stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Trägerschaft

Trägerschaft des Angebotes **HOFNACHFOLGE** ist die Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe. Die Projektleitung obliegt der Geschäftsstelle.

Die Stiftung unterstützt seit drei Jahrzehnten Bauernfamilien in der ganzen Schweiz. Sie bezweckt, die Existenzgrundlage von ökologisch wirtschaftenden Bauernfamilien zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Dazu gewährt sie zinslose Darlehen und gelegentlich A-fonds-perdu-Beiträge für Um- und Neubauten von Scheunen, Wohnhäusern, Verarbeitungs- und Vermarktungsräumen sowie für bäuerliche Vermarktungsprojekte. Auch der Kauf von Nachbarliegenschaften und ganzen Landwirtschaftsbetrieben zu angemessenen Preisen wird mit Darlehen unterstützt. Bereits in den ersten Jahren nach der Gründung ermöglichte es die Stiftung zahlreichen langjährigen Pächterfamilien und auch einigen jungen Bauern, einen eigenen Landwirtschaftsbetrieb zu erwerben. Die Förderung der Hofnachfolge ausserhalb der Familie hat somit bei der Stiftung bereits eine langjährige Tradition. Mit der Vermittlungsplattform **HOFNACHFOLGE** wird der Stiftungszweck zusätzlich gestärkt.

Dank den Unterstützungsbeiträgen wurde der finanzielle Druck auf vielen Höfen gelindert oder Projekte konnten überhaupt erst realisiert werden. Manche Darlehensnehmer haben ihre Betriebe bereits einem Nachkommen übergeben. Die eingesetzten Fördermittel erfüllen also den Zweck, junge Bauernfamilien zu motivieren und zukunftsfähige Betriebe dem Sog des Strukturwandels zu entziehen. Die Stiftung setzt dabei auf die Kreativität, das Engagement und das ökologische Bewusstsein der Bauernfamilien.

Weitere Informationen zur Stiftung finden Sie [hier](#).

*Ein Angebot der Stiftung
zur Erhaltung bäuerlicher
Familienbetriebe*



Angebot
Information und
Beratung
Vision
Höfe ohne
Nachfolge
**Erhaltung als
Einheit**
Partner

Erhaltung der Höfe als Einheit

Landwirtschaftsland ist ein begehrtes Gut. Bei ungelösten Nachfolgeregelungen hoffen Nachbarn, ihren Betrieb durch die Pacht oder den Kauf von Land vergrössern zu können. Das ist grundsätzlich ein verständliches Anliegen. Es gibt allerdings auch eine Kehrseite: Die Konkurrenz um Boden ist einer der Hauptgründe für Zwietracht unter der Bauernschaft. Der von der Agrarpolitik geförderte Strukturwandel provoziert Konflikte zwischen Bauernfamilien und wirkt kostensenkenden Formen von Zusammenarbeit entgegen.

Die reine Wachstumsstrategie geht oft zu Lasten von Tier, Natur und Mensch. Eine immer kleiner werdende Anzahl Bauernfamilien kann nicht immer mehr zusätzliche Arbeit übernehmen. Ausserdem drohen bewährte bäuerliche Strukturen, wie etwa Käseereien oder Alpengenossenschaften, auseinanderzufallen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, möchten wir möglichst viele Landwirtschaftsbetriebe erhalten, welche einer Familie eine Existenz bieten können. So bleibt unsere Kulturlandschaft gepflegt. So bleiben abgelegene Regionen besiedelt. So sind besondere Leistungen für das Tierwohl, vielseitige Betriebe und vernünftige Arbeitsbedingungen in einer naturnahen Landwirtschaft möglich.

*Ein Angebot der Stiftung
zur Erhaltung bäuerlicher
Familienbetriebe*