

---

31. Oktober 2007

**Nr. 223/2007**

---

**Bericht über die Zukunft der gemeindeeigenen  
landwirtschaftlichen Liegenschaften**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 24. November 2005 eine Motion der JCVP/CVP-Fraktion "Gemeindeeigene landwirtschaftliche Liegenschaften" mit 14:11 Stimmen überwiesen. Mit der Überweisung der Motion wurde der Gemeinderat beauftragt, die Zukunft der landwirtschaftlichen Liegenschaften der Gemeinde Kriens einer vertieften Planung zu unterziehen.

Der Gemeinderat hat in der Folge Herrn Ruedi Amrein, landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum Hohenrain, beauftragt, eine fachgerechte Beurteilung der gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Liegenschaften vorzunehmen. Diesen Bericht unterbreiten wir Ihnen in der Beilage.

## 1. Ausgangslage

Bekannterweise musste im Sommer 2004 Herr Robert Bolzern - aus gesundheitlichen Gründen - den Pachtvertrag der Liegenschaft Gabeldingen kurzfristig und überraschend auflösen. Für die anstehende Neuverpachtung hat der Gemeinderat eine Fachkommission eingesetzt, welche neben dem Evaluationsverfahren die Strukturen und Pachtverhältnisse der Gemeindebetriebe zu beurteilen hatte.

Die Kommission setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Martin Strüby	Baudepartement Kriens
Toni Oehen	Dipl. Ing. Agr. HTL, Kriens
Heinrich Wachter	Landwirtschaftsamt Kanton Luzern
Emil Steingruber	Dipl. Ing. Agr. HTL, Jegenstorf

Herr Emil Steingruber, ES Agro Consulting / Dozent Hochschule für Landwirtschaft, wurde als externer, landwirtschaftlicher Experte in die Kommission berufen.

## 2. Agrarpolitische Perspektiven

Die Landwirtschaft sieht sich heute zunehmend einem wirtschaftlich schwierigeren Umfeld ausgesetzt. Automatisierung und Effizienzsteigerung nehmen zu, die Marktstützung sieht sich zunehmend politischem Druck ausgesetzt. Zudem führt die Öffnung der Agrar-Märkte zu mehr Importen mit den entsprechenden Auswirkungen auf die inländischen Produzentenpreise. Der zunehmende Wettbewerb wird sich auf die landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen auswirken und Veränderungen – vor allem in Bezug auf Betriebsgrösse, Organisationsformen und Erwerbsmöglichkeiten – auslösen.

### 3. Umsetzung Kommissionsempfehlungen

Im Bericht an den Gemeinderat stellte die Fachkommission fest, dass die Strategie des Gemeinderates mit zwei starken Pachtliegenschaften Schloss und Gabeldingen als selbständige Betriebseinheiten – wenn immer möglich – gestärkt weitergeführt werden soll. Mit der Stärkung der Betriebsstrukturen dieser Pachtliegenschaften kann für zwei Pächter-Familien eine langfristig interessante landwirtschaftliche Existenz, mit einer für die Region wettbewerbsfähigen Perspektive in der Milchproduktion, geschaffen werden.

Gestützt auf diese Schlussfolgerung beantragte die Fachkommission dem Gemeinderat, die - aufgrund ihrer Grösse - nicht existenzfähige Liegenschaft Hubel aufzugeben und einzelparzellenweise zu verpachten sowie die Liegenschaft Unterhus der Schlossliegenschaft zuzuteilen.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 23. Februar 2005 die Empfehlungen der Fachkommission geprüft und den Anträgen zugestimmt.

### 4. Hubel

Wie vorgehend erwähnt hat der Gemeinderat den Kleinbetrieb Hubel aufgegeben und Fläche sowie Gebäulichkeiten einzelverpachtet.

Die Liegenschaft Hubel ist heute der Landwirtschaftszone zugeteilt und kann langfristig als mögliches Raumentwicklungsgebiet eingestuft werden.

### 5. Unterhus

Im Hinblick auf die schwierigen Zukunftsperspektiven der Landwirtschaft hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2001 – nach Kündigung des damaligen Pachtverhältnisses – beschlossen, die Liegenschaft Unterhus als Zusatzbetrieb einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb in Pacht abzugeben. Mit diesem Entscheid wurde auch dem Willen der Schenkungsgeberin entsprochen, wonach das Unterhus *"steht's als landwirtschaftliches Grundstück zu bewirtschaften sei"*.

## 6. Pachtliegenschaften

Nach der Neuzuteilung ergeben sich folgende Pachtbetriebe:

### 6.1 Gabeldingen

Liegenschaft	Pächter	Kontingent in Liter	Fläche lt. Pachtvertrag in Aren	Total Fläche inkl. Zupachten in Aren	Bewirtschaftung
<b>Gabeldingen</b>  Obere / Untere Am-lehnmatte, Langfohren, Himmelrich, Gabeldingen, Zumhofland	Gottfried & Margrit Buholzer-Forster	215'680	3655	<b>3655</b>	ÖLN (ökologischer Leistungsnachweis)



## 6.2 Schloss / Unterhus

Liegenschaft	Pächter	Kontingent in Liter	Fläche lt. Pachtvertrag in Aren	Total Fläche inkl. Zupachten in Aren	Bewirtschaftung
<b>Schloss</b> Unterhus, Amlehn, Gibelegg, Dorschnei	Viktor Bienz-Fries	133'000	2650	<b>3525</b>	ÖLN

### Schloss



### Unterhus



### 6.3 Unter-Allenwinden

Liegenschaft	Pächter	Kontingent in Liter	Fläche lt. Pachtvertrag in Aren	Total Fläche inkl. Zupachten in Aren	Bewirtschaftung
<b>Unter-Allenwinden</b> Teil. Parz. Unter Allenwinden, Herrützopf, Teil Parz. Stotzigrüti	Kurt Stalder-Schacher	75'386	441	<b>2827</b>	ÖLN



### 6.4 Ober-Blattig

Liegenschaft	Pächter	Kontingent in Liter	Fläche lt. Pachtvertrag in Aren	Total Fläche inkl. Zupachten in Aren	Bewirtschaftung
<b>Ober-Blattig</b> Hinter-Blattig	Josef Huber	60'000	274	<b>2410</b>	ÖLN



## **7. Unterhalt und Investitionen**

Der Handlungsspielraum bei der Festsetzung der Pachtverhältnisse ist aufgrund der landwirtschaftlichen Gesetzgebung gering. Ebenfalls sind die Zuständigkeiten für Unterhalt und Investitionen in den Pachtverträgen klar geregelt.

Der Gemeinde Kriens hat – abgesehen von den üblichen Unterhaltsarbeiten – in den letzten Jahren keine grösseren Investitionen in die landwirtschaftlichen Pachtliegenschaften getätigt. Bauliche Investitionen für Betriebserweiterungen oder Strukturveränderungen wurden grundsätzlich – unter Berücksichtigung einer Heimfallentschädigung - durch die Pächter finanziert.

## **8. Bewirtschaftung**

Die gemeindeeigenen Pachtbetriebe werden unter Einhaltung des ökologischen Leistungsausweises (ÖLN) bewirtschaftet. Bei den neu abgeschlossenen Pachtverträgen der Liegenschaften Schloss und Gabeldingen wird innerhalb der nächsten 5 – 10 Jahren eine Umstellung auf biologische Bewirtschaftung verlangt. Vorbehalte bleiben Veränderungen der Marktverhältnisse, welche eine Umstellung unverhältnismässig machen.

## **9. Strategie gemeindeeigene Pachtbetriebe**

Die Gemeinde Kriens ist heute Verpächterin von vier eigenständigen Pachtliegenschaften:

- Die Liegenschaft Schloss wurde mit dem Volkswillen erworben und ist demzufolge unverkäuflich. Nach der Zuteilung der Liegenschaft Unterhus gilt sie bezüglich Fläche und Milchkontingente als mittlerer Betrieb und bietet der Pächterfamilie ein existenzfähiges Einkommen.
- Die Liegenschaft Gabeldingen konnte mit Neuzuteilungen beim Pächterwechsel stark aufgewertet werden. Die Liegenschaft prägt heute das Landschaftsbild im Erholungsraum Sonnenberg. Diese Liegenschaft soll – wie die Schlossliegenschaft – in Gemeindebesitz bleiben.
- Die Liegenschaft Allenwinden ist ein Kleinbetrieb und kann ohne privaten Zupachten nicht überleben. Längerfristig - zum Beispiel bei Aufgabe des Betriebes aus Altersgründen – bietet sich eine Zuteilung der Landflächen zur Schlossliegenschaft an. Damit könnte diese Liegenschaft weiter gestärkt werden.
- Die Liegenschaft Ober-Blattig liegt als Kleinbetrieb in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Bei einer Auflösung des Pachtverhältnisses sind die Landflächen zu verpachten. Die Gebäude befinden sich baulich in unterschiedlichem Zustand. Die Scheune muss längerfristig aufgegeben werden, beim Wohnhaus wird eine Renovation zu prüfen sein.

## 10. Antrag

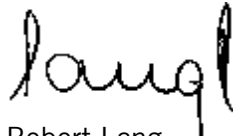
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte, wir hoffen Ihnen mit diesem Bericht einen Überblick über die gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Pachtbetriebe vermittelt zu haben.

Der Gemeinderat beantragt von diesem Bericht Kenntnis zunehmen.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni  
Gemeindepräsidentin



Robert Lang  
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Plan der landwirtschaftlichen Pachtbetriebe der Einwohnergemeinde Kriens
- Bericht über die Zukunft der gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Liegenschaften in Kriens von Herrn Ruedi Amrein, LBBZ Hohenrain



---

**Beschlussestext zu Bericht und Antrag**

**Nr. 223/2007**

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 223/2007 des Gemeinderates Kriens vom 31. Oktober 2007

und

gestützt auf den Antrag der Bau- sowie der Finanz – und Geschäftsprüfungskommission und in Anwendung von § 36 lit. b Ziffer 19 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990

betreffend

**Bericht über die Zukunft der gemeindeeigenen**

**landwirtschaftlichen Liegenschaften**

beschliesst:

1. Der Bericht über die Zukunft der gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Liegenschaften wird zur Kenntnis genommen.

Kriens, 29. November 2007

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner  
Präsident

Guido Solari  
Schreiber