

Beantwortung an das Stadtparlament

Einfache Anfrage Bewirtschaftung der Parzelle Nr. 5016 Rietli von Riquet Heller, FDP/XMV; Antwort Stadtrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

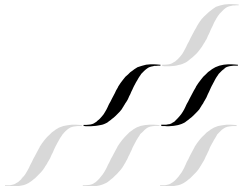
Riquet Heller, FDP/XMV, hat am 17. Januar 2023 beim Stadtparlament eine Einfache Anfrage mit folgendem Wortlaut eingereicht:

2021 hat die Stadt die Parzelle Nr. 5016 Rietli im Ausmass von rund 4 ha für 9,8 Mio. Franken gekauft. Sie war bislang von zwei Landwirten bewirtschaftet worden. Auf Grund der guten Zufahrts- und ebenen Landverhältnisse war dies problemlos. Den beiden auswärtigen Landwirten hat die Stadt gekündigt, um das Land herwärtigen Landwirten zur Bewirtschaftung zu überlassen. Soweit so gut.

Besonderheit der landwirtschaftlichen Pacht ist, dass unter Landwirten grosse Konkurrenz um Land herrscht. 4 ha sind für einen Landwirt eine bedeutende Landfläche. 20 ha Land der Qualität des Rietlis entsprechen einer guten landwirtschaftlichen Existenz. Der Pachtzins für 4 ha besten Landes wie im Rietli liegt bei ca. Fr. 4'000.- p.a. Kosten für Pachten spielen bei Landwirten keine wesentliche Rolle. Ebenso wenig für die Stadt. Fr. 4'000.- entsprechen gerademal 0,4 Promille des Kaufpreises, den die Stadt für das Rietli bezahlt hat. Die landwirtschaftliche Pacht ist sodann stark reglementiert. Das Pachtrecht limitiert nicht nur die Höhe des Zinses, sondern verlangt auch eine minimale Pachtdauer von sechs Jahren mit Erstreckungsmöglichkeit um weitere sechs Jahre. Damit das Pachtrecht nicht greift und u.a. kurzfristig gekündigt werden kann, verzichten viele Eigentümer auf einen Pachtzins und überlassen ihr Land Landwirten zur Nutzung unentgeltlich.

Auf Gebiet der Stadt Arbon hat es eine Handvoll Bauernbetriebe als potentielle Bewirtschafter. Eine kostspielige Ausschreibung der Nutzung der 4 ha im Rietli in Zeitungen ist demzufolge nicht nötig, sondern kann auch per Korrespondenz an die Arboner Landwirte erfolgen. Bei der Würdigung, welchem oder welchen Bewerber die 4 ha zur Nutzung überlassen werden, gilt es m.E. zu beachten, dass

- distanzmässig alle Arboner Landwirtschaftsbetriebe für eine Bewirtschaftung genügend nahe beim Rietli liegen;*
- Es zeitlich mehrere Jahre dauern könnte, bis die Stadt das Land benötigt; entsprechend lang dürfte die unentgeltliche Bewirtschaftung durch einen oder mehrere Landwirte dauern;*
- das Land wie bis anhin problemlos nicht nur einem Landwirt zur Bewirtschaftung überlassen, sondern zweien, bzw. das Land turnusgemäss, vorschlagsweise alle zwei Jahre, neu zur Bewirtschaftung ausgeschrieben werden könnte, worauf alle Arboner Landwirte von der Überlassung von Land der Stadt rechtsgleich profitieren könnten;*



- Alle Arboner Landwirte werden immer wieder um Gefälligkeiten gebeten; so etwa um das zeitweise Überlassen von Land fürs Lagern von Baugeräten und Aushub, für vorübergehende Zufahrtswege und Parkplätze sowie für Fahrnisbauten für Grossanlässe (Turnfeste, Pfadfinderlager) u.v.m. Die Landwirte erbringen diese Gefälligkeiten in der Regel unkompliziert und unentgeltlich. Sie könnten sich für den entsprechenden Ertragsausfall und für die Kosten der Wiederinstandstellung des Landes aber sehr wohl entschädigen lassen. Demzufolge kann das Überlassen von Land zur Bewirtschaftung durch die Stadt nicht wirklich als Gegenleistung für solche Gefälligkeiten ausgegeben werden.

Fragen an den Stadtrat:

1. Treffen die vorerwähnten Parameter, so etwa die Konkurrenz unter Landwirten betreffend Land und das unentgeltliche Überlassen von Land an Landwirte zur Bewirtschaftung, damit das Pachtrecht nicht greift und u.a. unkompliziert gekündigt werden kann, grosso modo auch für die Parzelle Rietli zu?

Konkret:

Wird für das Überlassen der Parzelle Rietli zur Bewirtschaftung ein Entgelt verlangt? Wenn ja: Wie lautet die entsprechende Abmachung der Stadt?

2. Wird, allenfalls wurde, die Überlassung der Parzelle Rietli zur Bewirtschaftung ausgeschrieben, so dass sich alle Arboner Landwirte darum rechtsgleichen (haben) bewerben können? Wenn nein: Warum nicht?

3. Falls sich mehrere Landwirte um die Bewirtschaftung der Parzelle Rietli bewerben: Wird oder wurde das Überlassen der Parzelle zur Bewirtschaftung unter mehreren Landwirten aufgeteilt? Wenn nein: Warum nicht?

4. Ist eine zeitliche Rotation vorgesehen?

Konkret: Wann wird das Überlassen der Parzelle Rietli zur Bewirtschaftung erneut ausgeschrieben? Ist keine Rotation vorgesehen: Warum?

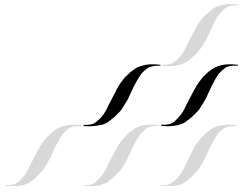
5. Nach welchen Kriterien wird Landwirtschaftsland der Stadt an welche Landwirte zur Bewirtschaftung überlassen?

Kernfrage ist Frage 2, nämlich die formelle Rechtsgleichheit unter den Arboner Landwirten, bzw. der einen Landwirtin, in einer für sie alle wesentlichen Sache.

Die obenerwähnte Einfache Anfrage beantwortet der Stadtrat wie folgt:

Der Stadtrat dankt Stadtparlamentarier Riquet Heller, FDP/XMV, für die Fragen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Parzelle Rietli. Generell verfügt die Stadt Arbon über mehrere Grundstücke, welche seit Jahrzehnten durch Arboner Landwirte – teils über mehrere Generationen hinweg - bewirtschaftet werden.

Mit dem Kauf der Parzelle Rietli ist die Stadt - voraussichtlich befristet - zu einem grossen Grundstück gekommen, welches über Wiese und Ackerland aber auch über eine Scheune mit Umschwung sowie ein Wohnhaus mit Gartenanlage verfügt. Das Grundstück befindet sich in einer Wohn- und Gewerbezone mittlerer Baudichte. Die Mieterin des Wohnhauses wurde vom Vorbesitzer übernommen und mit einem Mietvertrag ausgestattet. Dem Nutzer der Scheune mit Umschwung wurde mitgeteilt, dass diese zu räumen ist und die Stadt die Räumlichkeiten selber



nutzen wird. Den beiden auswärtigen Bewirtschaftern der Grünflächen wurde - wie vom Fragesteller festgestellt – mitgeteilt, dass die Stadt diese Fläche von rund 3,5 ha einem einheimischen Landwirt zur Nutzung weitergeben möchte.

Die Stadt Arbon verfügt bis anhin über keine Strategie für die Bewirtschaftung oder Nutzung der städteeigenen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die einfache Anfrage von Riquet Heller, FDP/XMV, nimmt der Stadtrat gerne als Anstoss, eine Auslegeordnung und allenfalls Neuausrichtung über die städtischen Grünflächen in Auftrag zu geben und somit ein Strategiepapier über die landwirtschaftliche Nutzung von städteigenen Grundstücken zu erarbeiten. Dies soll mitunter eine Aufgabe der neuen Fachperson Immobilien/Liegenschaften der Abteilung Freizeit/Sport/Liegenschaften sein, welche ab 1. April 2023 ihre Stelle Antritt.

In der Vergangenheit wurden Pachtverträge ausgestellt, welche automatisch in der Familie weitergegeben wurden. So sind heute Pachtverträge immer noch aktiv, die zum Beispiel bereits im Jahre 1971 ausgestellt wurden. Mit einigen Bewirtschaftern wurden Pachtverträge (nach bäuerlichem Bodenrecht) abgeschlossen und mit anderen lediglich ein Nutzungsrecht. Vereinbarungen mit einem Nutzungsrecht werden vor allem bei Flächen abgeschlossen, bei welchem die künftige Ausrichtung noch nicht abschliessend geklärt ist und man sich so durch eine kurzfristige Kündigungsfrist absichern kann. Bei einem Nutzungsrecht gilt das bäuerliche Bodenrecht nicht.

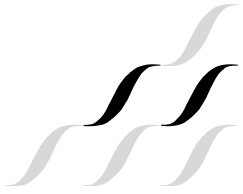
Auch variieren die Einnahmen der Pachtzinsen pro Are stark. Mit einer Strategie für landwirtschaftliche Grünflächen soll hier Transparenz und Einigkeit geschaffen werden. Dabei wird die Stadt dem Thema Biodiversität noch mehr Beachtung schenken können.

Frage 1: Wird für das Überlassen der Parzelle Rietli zur Bewirtschaftung ein Entgelt verlangt? Wenn ja: Wie lautet die entsprechende Abmachung der Stadt?

Für die Bewirtschaftung der Parzelle Rietli wird vom Bewirtschafter ein Entgelt verlangt. Die Stadt Arbon prüft aktuell, welche vertraglichen Modalitäten möglich sind damit das Einsetzen eines marktgerechten Pachtzinses möglich ist und sich die Stadt trotzdem nicht längerfristig an den Vertrag binden muss. Die Abmachungen werden in dieser Vereinbarung aufgeführt.

Frage 2: Wird, allenfalls wurde, die Überlassung der Parzelle Rietli zur Bewirtschaftung ausgeschrieben, so dass sich alle Arboner Landwirte darum rechtsgleichen (haben) bewerben können? Wenn nein: Warum nicht?

In der Vergangenheit wurden landwirtschaftliche Flächen nicht ausgeschrieben, wie auch die Bewirtschaftung der Parzelle Rietli aktuell nicht ausgeschrieben wurde. Wie vom Fragesteller richtig erkannt, lohnt sich eine Ausschreibung für eine handvoll potentieller Interessenten nicht. Auch ist eine Ausschreibung von gemeindeeigenem Boden zur landwirtschaftlichen Nutzung in anderen Gemeinden nicht üblich. Den Kauf der Parzelle Rietli durch die Stadt Arbon haben insbesondere die Landwirte wahrgenommen, wie auch den Umstand, dass die Stadt den beiden auswärtigen Landwirten die Bewirtschaftung entzogen hat. Einige Landwirte haben daraufhin auch ihr Interesse an der Bewirtschaftung der Parzelle Rietli bei der Stadt Arbon bekundet.



Frage 3: Falls sich mehrere Landwirte um die Bewirtschaftung der Parzelle Rietli bewerben: Wird oder wurde das Überlassen der Parzelle zur Bewirtschaftung unter mehreren Landwirten aufgeteilt? Wenn nein: Warum nicht?

Für die Bewirtschaftung der Parzelle Rietli haben zwei Arboner Landwirte bei der Stadt ihr Interesse angemeldet. Die Bewirtschaftung wurde aufgrund der relativ kurzen Nutzungsdauer aktuell nur an einen Landwirt vergeben. Die Stadt Arbon hat die Bewirtschaftung an jenen Landwirt übertragen, welcher bis anhin noch keine städtischen Grünflächen zur Bewirtschaftung hatte. Der zweite Interessent bewirtschaftet bereits seit über 30 Jahren eine städtische Grünfläche von rund 5000 m².

Frage 4: Ist eine zeitliche Rotation vorgesehen?

Konkret: Wann wird das Überlassen der Parzelle Rietli zur Bewirtschaftung erneut ausgeschrieben? Ist keine Rotation vorgesehen: Warum?

Eine zeitliche Rotation ist im Moment nicht vorgesehen. Das Areal Rietli spielt in den strategischen Überlegungen der Stadt Arbon eine übergeordnete Rolle. Der zeitliche Horizont der Arealentwicklung ist nicht abschätzbar und die Stadt möchte sich hierbei nichts verbauen. Auch bei den übrigen landwirtschaftlichen Grundstücken der Stadt Arbon war eine Rotation noch nie ein Thema.

Frage 5: Nach welchen Kriterien wird Landwirtschaftsland der Stadt an welche Landwirte zur Bewirtschaftung überlassen?

Grundsätzlich, wie in der Einleitung festgehalten, verfügt die Stadt noch über keine Strategie im Umgang mit landwirtschaftlichem Boden. Somit gibt es auch keinen Kriterienkatalog, was die Vergabe der Flächen betrifft. Im aktuell Fall spielte sicherlich der Umstand eine Rolle, dass einer der beiden Interessenten bereits städtischen Boden bewirtschaftet hat und der Andere nicht. Im Weiteren wurde auch die Nähe und somit die Verkehrswege in Betracht gezogen, der aktuelle Bewirtschafter ist auch für das angrenzende Land zuständig.

René Walther
Stadtpräsident

Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

Arbon, 20. Februar 2023