



**Ortsgemeinde
Weesen**

**PROTOKOLL
der Infoveranstaltung Pachtvergabe 2019
Landig / Allmeind / Sonnenrain
vom Dienstag, 04. Juni 2019**

20.00 Uhr, Ortsbürgersaal, Marktgasse 4, 8872 Weesen

Veranstaltungsleiter	Philippe Jolly, Ortsgemeindepräsident
Protokollführerin	Jennifer Bisquolm, Ratschreiberin
Anwesend	eingeladene Pachtbewerber

I. BEGRÜSSUNG

Begrüssung

Der Präsident bekundet seine Freude, dass die Pachtinteressenten der Einladung der Ortsverwaltung so zahlreich gefolgt sind und den Weg an die Informationsveranstaltung auf sich genommen haben. Er weist darauf hin, dass die Ratschreiberin ein Protokoll führen wird und dieses später auf der Website der Ortsgemeinde, www.ogweesen.ch, aufschalten wird. Sinn und Zweck dieser Veranstaltung ist einerseits die direkte und gleichzeitige Information an alle Interessenten und andererseits der Dialog mit den möglichen Pächtern.

Die Informationsveranstaltung gliedert sich wie folgt:

2. Aktuelle Pachtsituation Landig / Allmeind / Sonnenrain
3. Situation für die Vergabe der Pachtflächen
4. Anregungen seitens der Pachtinteressenten
5. Allgemeine Umfrage
6. Apéro und interessante Gespräche

II. AKTUELLE PACHTSITUATION

Pachtflächen

Die gesamte Pachtfläche der Landig, Allmeind und Sonnenrain umfasst ca. 60 ha.

Pächterverträge

Die auf 6 Jahre befristeten Pachtverträge laufen zum grössten Teil auf den 31. Oktober 2019 aus. Die beiden Pachtverträge der Dorlen und die GAÖL-Fläche unterhalb des Scheibenstandes laufen nach Vereinbarung vor der Schlichtungsstelle auf den 31. Oktober 2022 aus.

Befristete Pachtverträge

Die auf 6 Jahre befristeten Pachtverträge ermöglichen dem Verwaltungsrat auf mögliche Änderungen der Landwirtschaftssituation in der Gemeinde reagieren zu können. Zudem können unbefriedigenden Pachtverhältnissen eher Rechnung getragen werden.

Die aktuelle, prozentuale Flächenverteilung

Die prozentuale Verteilung der Flächen variiert bei den bisherigen Pachtverhältnissen von 1%, 10%, 11%, 12%, 16%, 18% und 21%.

III. SITUATION FÜR DIE VERGABE DER PACTFLÄCHE

Kündigung der Pachtflächen

Daniel Hämmerli hat auf Ende der Pachtzeit den Vertrag ordentlich gekündigt. Somit stehen für die Pachtdauer von 2019 bis und mit 2025 ca. 7,08 ha zur freien Verteilung zur Verfügung. Der Pachtvertrag mit Fritz Landolt (Sonnenrain) wurde per Ende März 2019 aufgrund mangelnder Sorgfalt des Pachtbodens gekündigt.

Pachtfläche

Aktuell sind 12% des gesamten Pachtlandes zu vergeben. Es gibt verschiedene Ansätze, die Pachtflächen neu einzuteilen. Es ist eine komplexe Aufgabe des Verwaltungsrates, diese Pachtflächen vernünftig und fair zu verteilen.

Ausschreibung

Der Verwaltungsrat hat am 28. April 2019 im amtlichen Publikationsorgan, der Linth-Zeitung, die freien Pachtflächen ausgeschrieben. Fristgerecht auf den 12. Mai 2019 sind dem Ortsverwaltungsrat 8 Bewerbungen zugestellt worden. Die beiden Bewerbungen, welche zu spät eingereicht wurden, will die Ortsverwaltung nicht in die Evaluation berücksichtigen. Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Interessenten und um kein zukünftiges Präjudiz in der Fristsetzung zu schaffen, werden diese Pachtunterlagen nicht berücksichtigt.

Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungen werden nach einem Punktesystem bewertet, die der Übersicht zur Vergabe der einzelnen Pachtflächen dient. Die Bewertungstabelle darf vom Verwaltungsrat auf die Pachtvergabe Landig / Allmeind / Sonnenrain angepasst werden. Unvollständig eingereichte Bewerbungsunterlagen haben Punktabzüge zur Folge.

Ziele der Ortsverwaltung

- Es wird eine Berücksichtigung aller bisherigen Pächter angestrebt.
- Die freien Pachtflächen möglichst vernünftig zu verteilen:
 - Pachtflächen in verschiedene „Attraktivitätsstufen“ 1-4 eingeteilt.
- Eine gleichmässige Verteilung der unterschiedlich attraktiven Pachtflächen.
- Die Parzelle 717 ist nicht mehr zwingend als landwirtschaftliche Nutzfläche zu verpachten. Eine stille Versteigerung dieser Fläche wäre möglich.
- Es wurde keinem Pächter Zusagen in irgendeiner Art und Weise gemacht.

Informationen aus dem Landwirtschaftlichen Zentrum St. Gallens

- Es gibt grundsätzlich kein Anrecht auf Pachtland. Dies gilt sinngemäss auch für die weitere Bewirtschaftung der bisher gepachteten Flächen.
- Beachtung der „Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes“.
- Verschiebungen zur besseren Bewirtschaftung prüfen.
- Biodiversitätsziele des Bundes.

Neue Pachtzinsschätzungen

Adolf Widmer der Beratungsstelle des landwirtschaftlichen Zentrums St. Gallens in Kaltbrunn hat die Pachtflächen neu geschätzt und die Zusammenstellung der Ortsgemeinde zugestellt. Diese Pachtzin-

sen werden in den neuen Pachtverträgen berücksichtigt. Die Pachtzinsen sind je nach Geländesituation und Attraktivität unterschiedlich gewertet. Erschwernisse sind somit bereits eingerechnet und können später nicht mehr geltend gemacht werden.

Erwartungen des Ortsverwaltungsrates

Die Pächter haben nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten, diese sind im LPG auch klar geregelt und müssen auch eingehalten werden. Dem gepachteten Boden der Ortsgemeinde ist Sorge zu tragen und muss entsprechend bewirtschaftet werden. Es werden zukünftig keine Unterpachten geduldet. Entwässerungsschächte und -rinnen sind von den Pächtern zu unterhalten. Ein guter Vertrag ist für beide Parteien interessant.

Wünsche von verschiedenen Seiten

Die Politische Gemeinde hat dem Ortsverwaltungsrat den Wunsch nahegelegt, im Übergangsbereich Landig zur Industrie und entlang der Schwerzstrasse die Errichtung eines Obstbaumgürtels zu prüfen. Die zuständigen Planer der Bachkommission möchten die Maag teilweise stärker beschatten, damit diese weniger schnell zuwächst und für die Fische einen besseren Schutz gewährt wird.

Prüfung einer Ersatzbehörde

Der Ortsverwaltungsrat überprüft beim Amt für Gemeinden, ob der Einsatz einer Ersatzbehörde notwendig wird.

Nur eines ist sicher

Wie wir es auch immer machen, es wird nie eine „Lösung“ zur Zufriedenheit Aller geben.

IV. ANREGUNGEN SEITENS DER PACTINTERESSENTEN

Pachtinteressent 1:

Wurde die Qualität des Bodens auch in der Schätzung des Beratungszentrums des Landwirtschaftlichen Zentrums, Adolf Widmer, berücksichtigt?

Verwaltungsrat: Diese ist nebst anderen Kriterien in der Schätzung des Pachtlandes eingeflossen.

Pachtinteressent 1:

Ist dem Verwaltungsrat bewusst, dass die Verteilung schwierig wird, wenn vom bestehenden Land gewisse Anteile an andere Pächter neu verteilt werden? Denn viele Pächter haben bereits in das bestehend gepachtete Land gewisse Investitionen getätigt.

Pachtinteressent 2:

Ein weiterer Pachtinteressent unterstützt die Aussage des ersten Pachtinteressenten.

Pachtinteressent 3:

Fragt an, ob nur die freiwerdende Fläche verteilt wird, oder ob das gesamte Land neu eingeteilt / verteilt wird? Ziel sollte es sein, dass kein Pächter weniger Land als bisher zugeteilt erhalten sollte.

Verwaltungsrat

Der Präsident stellt die Gegenfrage: Wenn jeder die aktuelle Fläche wieder erhält, respektive die gleich grosse Fläche, jedoch an einem anderen Ort, ob dies für die Pächter akzeptabel wäre?

Pachtinteressent 1:

Wenn jeder wieder die gleiche Fläche erhält, respektive eine gleich grosse Fläche, sollte dies aus seiner Sicht kein Problem darstellen. Es muss eine gute Lösung für das neu zu vergebende Land gefunden werden. Für ihn steht klar fest, dass ein Ersatzgrundstück wie z.B. bei der Vergabe des

Landes „Moos“ nicht nochmals so vergeben werden darf. Es sei eine frische Ausgangslage, sodass auch ortsansässige und nicht nur Ortsbürger Boden erhalten könnten.

Verwaltungsrat:

Der Verwaltungsrat sieht die Situation realistisch, dass nicht 12ha durch acht Pächter gleichmässig aufgeteilt werden kann. Es dürfe nicht möglich sein, dass jemand einen neuen Stall baut und dann bei der nächsten Pachtvergabe auf neuen Boden beharrt, da er wieder mehr Investitionen getätigt habe. Er stellt ein Beispiel in den Raum, dass mit 16% aktuellem Bewirtschaftungsland klar sein sollte, dass kein Anrecht auf mehr Prozent bei der nächsten Landvergabe bestehe. Es müsse dann auch bei den zukünftigen Pachtvergaben wieder so berücksichtigt werden.

Wenn die Bauparzelle Moos wegfällt, kann kein Pächter einen Anspruch auf Ersatz stellen, da dieses schon bei der letzten Vergabe berücksichtigt wurde. Das eingezonte Landwirtschaftsland wird den bisherigen Pächtern möglichst in der gleichen Grösse wieder zugeteilt.

Pachtinteressent 4:

Für die Existenzgrundlage sei es dringend nötig, dass jeder Pächter die aktuelle Flächengrösse wieder erhalte. Es soll ein gesundes Wachstum geben, sodass für alle ein Gewinn in dieser Situation ergebe.

Pachtinteressent 1:

Der Pachtinteressent 1 fragt an, ob es beim Pachtzins Moos realistisch sei, dieses Land zu einem Luxuspreis zu verteilen?

Verwaltungsrat:

Die Idee der Versteigerung ist dahingehend gekommen, da ein Teil des Landeigentumes der Ortsgemeinde als landwirtschaftliche Nutzfläche in der Bauzone und der andere Teil der Allgemeinheit z.B. für Familiengärten oder einen Platz für den Jugendlichen der Gemeinde Weesen zugeteilt werden könnte. So könnte dieses als Bauzone deklarierte Grundstück für die Allgemeinheit, genutzt werden, sodass die Gleichbehandlung aller Einwohner von Weesen möglich wäre. Klar sei es das Ziel, die Bauparzelle Moos 717 an Weesener Bevölkerung und nicht an andere Interessenten fremder Gemeinden zu verpachten. Da diese Parzelle nicht dem LPG unterstehe, muss diese nicht für 6 Jahre verpachtet werden. Es besteht die Möglichkeit, einen einjährigen Pachtvertrag zu erstellen, die Kündigungsfristen auf ein oder zwei Jahre vorher festzuschreiben. Neu ab November 2019 wurde die Parzelle Moos 717 von der Beratungsstelle des Landwirtschaftlichen Zentrums zu einem Pachtzins von CHF 5.30 geschätzt.

Pachtinteressent 1:

Der Pachtinteressent 1 schlägt vor, in der Zwischenzeit, bis die Projekte für die Allgemeinheit auf Parzelle 717 geplant werden können, diese zu einem realistischen Preis (aktuellen Schätzungspreis) zu vergeben, sodass das Land gut bewirtschaftet werden kann und nicht brach liegt.

Pachtinteressent 2:

Wenn ein Landwirt diese Pachtfläche immer nur für ein Jahr erhält, ist es nicht sicher, ob jener das Land überhaupt bewirtschaften möchte, da er nicht langfristig planen kann.

Verwaltungsrat:

Dies sei der Stand der Dinge, Möglichkeiten gäbe es immer. Diese können im Vertrag ausgearbeitet werden.

Wichtig sei der Ortsgemeinde, dass der geplante Grüngürtel an der Maag nach gewissen Kriterien bewirtschaftet werden muss. Dies gelte vor allem für den Fischschutz und die Gewässerverschmutzung.

Pachtinteressent 2:

In der Maag habe er noch nicht viele Fische gesehen.

Pachtinteressent 1:

Betreffend Ökologie-, Bach- und Fischschutz, gelten bereits übergeordnete Gesetze. Die Ortsgemeinde kann sich somit sicher sein, dass die Sicherheit zum Gewässerschutz eingehalten werden muss.

Pachtinteressent 2:

Vom Sportplatz laufe bereits viel Abwasser in die Maag, was die Gewässer verschmutze.

Verwaltungsrat:

Der Verwaltungsrat ist sich über diese Verschmutzung im Klaren. Die Diskussionen betreffend Kanalisationsführung und Abwasserentsorgung für den neuen Fussballplatz laufen.

Verwaltungsrat:

Es haben sich bestehende und neue Pächter beworben. Wie sind die Meinungen betreffend Wachstum der Pächter?

Pachtinteressent 1:

Wachstum ergebe sich, eine Garantie oder Bedingung hierfür gäbe es nicht. Eine Diskussion hierzu soll nicht geführt werden, da Wachstum so breit definiert werden kann. Die Existenzsicherung des bereits verteilten Bodens soll wieder so gegeben werden. Eine Zugabe mit der neuen Fläche soll auch für neue Pächter möglich sein.

Pachtinteressent 5:

Investitionen müssen auch von ihm geleistet werden, auch wenn er kaum Boden habe und ein Teil seines Gebäudes leer stehe.

Verwaltungsrat:

Der Verwaltungsrat hat bewusst alle, die sich beworben haben, zu diesem Abend eingeladen. Dies gilt auch für die Bewerber, die aktuell noch kein Land in der Landig gepachtet haben.

Pachtinteressent 1:

Es sei ihm bewusst, dass die Vergabe für den Verwaltungsrat eine Gratwanderung sei.

Verwaltungsrat:

Dem Verwaltungsrat ist klar, dass die Verteilung nicht einfach ist. Früher wurde schlussendlich auch Lösungen gefunden, damals sogar als noch 27 Parteien vor Ort waren. Er ist sich sicher, dass die Pächter den Boden der Ortsgemeinde gut bewirtschaften werden.

V. ALLGEMEINE UMFRAGE

Pachtinteressent 2:

Es wurde von Pachtzins-Schätzungen gesprochen. Wurden diese nur für die Landig / Allmeind neu berechnet oder nur für die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche der Ortsgemeinde?

Verwaltungsrat:

Aktuell wurden alle landwirtschaftlichen Nutzflächen der Ortsgemeinde geschätzt. Im Juni / Juli 2019 werden auch noch die Landflächen im Alpbereich durch die Beratungsstelle des Landwirtschaftlichen Zentrums St. Gallens neu geschätzt.

VII. SCHLUSS

Zum Schluss schliesst Ph. Jolly diese Informationsveranstaltung. Der Ortsgemeinderat lädt alle Anwesende zu einem kleinen Apéro ein und freut sich über interessante Gespräche.

VIII. PROTOKOLL

Das Protokoll wird auf der Website der Ortsgemeinde aufgeschaltet.

Die sachliche Richtigkeit des Protokolls bestätigen:
Weesen, 07. Juni 2019

Der Veranstaltungsleiter:

Die Protokollführerin:

Philippe Jolly

Jennifer Bisquolm