



## **Stellungnahme**

zur

### **Motion**

### **Nr. 336 2010/2012**

von Katharina Hubacher namens der G/JG-Fraktion  
vom 21. Mai 2012

(StB 760 vom 22. August 2012)

## **Landwirtschaft in der Stadt Luzern**

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

### **Allgemeines zu den städtischen Landwirtschaftsbetrieben**

Im städtischen Finanzvermögen (Leistungsgruppe 4 „grün“) befinden sich insgesamt acht Landwirtschaftsbetriebe sowie ein teilweise landwirtschaftlich genutztes Objekt (Diebold-Schilling-Strasse 13), welches sich jedoch nicht in der Landwirtschaftszone befindet und auch nicht dem bäuerlichen Bodenrecht untersteht. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Betriebe Scharmoos, Krümmelbach, Fuchsbühl, Mainstossmoos, alle Gemeinde Schwarzenberg; Lehnhof, Gemeinde Kriens; Hinterberg, Gemeinde Horw; Neumatt, Utenberg, Diebold-Schilling-Strasse 13, Luzern.

Mit Ausnahme der Diebold-Schilling-Strasse 13 befinden sich sämtliche Betriebe in der Landwirtschaftszone und unterstehen dem bäuerlichen Bodenrecht. Alle abgeschlossenen Pachtverträge unterliegen deshalb den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen. Dies hat zur Konsequenz, dass das restriktive bäuerliche Bodenrecht auch für sämtliche städtischen Landwirtschaftsbetriebe vollumfänglich zur Anwendung gelangt. Für die Pächterschaft bringt diese Gesetzgebung unter anderem folgende Vorteile:

- Langfristige Sicherung der Betriebe durch vorgeschriebene Mindestpachtdauer (neun bzw. sechs Jahre).
- Durch die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) zu bewilligende Pachtzinsen.
- Gesetzliches Vorkaufsrecht für die Pächterschaft bei einer Veräusserung des Betriebes.

Nebst obigen Bestimmungen sind weitere Vorschriften einzuhalten, die sich in der Regel vorteilhaft für die jeweiligen Pächter auswirken und dazu beitragen, dass bestehende Landwirtschaftsbetriebe langfristig erhalten bleiben. So sind beispielsweise vorgesehene Veräusserungen und insbesondere der Verkaufspreis der lawa zu unterbreiten und durch diese zu bewilligen. Um solche Verkaufsgeschäfte der Spekulation und insbesondere einer möglichen Zweckentfremdung zu entziehen, werden in der Regel nur Veräusserungen an Selbstnutzer oder

zur Arrondierung eines bestehenden Betriebes bewilligt. Aus den gleichen Gründen sind auch allfällige Umzonungen, beispielsweise von einer Landwirtschafts- in eine Wohnzone und damit verbundene Abparzellierungen und Veräusserungen bewilligungspflichtig. Wie bereits erwähnt sind die Festlegung der Pachtzinsen oder die Erhöhung von bestehenden Zinsen bewilligungspflichtig. Dies hat zur Folge, dass die Eigentümer von Landwirtschaftsgrundstücken vielfach nur bescheidene Pachtzinse erhalten und deshalb kaum angemessene Renditen erzielen können. Speziell wirkt sich dies beim Anfall von notwendigen Investitionen oder Sanierungen aus. Diese sind meistens sehr kostenintensiv und können nur sehr beschränkt auf die Pachtzinsen überwältigt werden, was letztlich zu erheblichen Defiziten für die Eigentümerschaft führen kann. Weil von dieser Problematik auch die städtischen Landwirtschaftsbetriebe betroffen sind, musste nach neuen, unkonventionellen, aber praktikablen Lösungen gesucht werden. Es wurde deshalb ein Vorgehen festgelegt, bei welchem anstehende Investitionen mit der jeweiligen Pächterschaft im Voraus detailliert besprochen werden. Dabei stehen in erster Linie Eigenleistungen der Pächterschaft im Sinne von Arbeitsleistungen (beispielsweise Vornahme von Demontagen oder Mitarbeit bei Baumeisterarbeiten), die sich letztlich auch finanziell auswirken, im Vordergrund. Weil es sich beim geschilderten Vorgehen um eine Vorgabe zum Leistungsauftrag mit Globalbudget für die Liegenschaften des Finanzvermögens handelt, wird dieses in der Gesamtplanung bei der Leistungsgruppe 4 „grün“ jeweils wie folgt festgehalten:

*„In Landwirtschaftsbetriebe wird nur zurückhaltend investiert, und bei grösserem Sanierungsbedarf sind die Eigenleistungen der Pächter einzuverlangen. Ist dies in der Gesamtplanperiode 2012–2016 nicht möglich, ist anstelle einer Investition die Veräusserung einzelner Landwirtschaftsbetriebe zu prüfen.“*

Da sich diese Zusammenarbeit mit der Pächterschaft in den letzten Jahren sehr bewährt hat und zu keinen Schwierigkeiten führte, wurde von der Veräusserung von Landwirtschaftsbetrieben bis anhin abgesehen. Der Stadtrat hegt deshalb zurzeit auch keine konkreten Absichten in diese Richtung.

### **Landwirtschaftsbetriebe in der Stadt Luzern**

Bezüglich Landwirtschaftsbetriebe auf dem Gemeindegebiet der Stadt Luzern wird von der Motionärin auf private und auf Betriebe im Eigentum der Stadt Luzern verwiesen. Dabei wird unter anderem darauf hingewiesen, dass der Siedlungsdruck und die Finanzlage der Stadt nicht dazu führen dürfen, dass die Existenz dieser Betriebe gefährdet wird. Aus Sicht des Stadtrates sind solche Befürchtungen, insbesondere was die im Privatbesitz befindlichen Landwirtschaftsbetriebe betrifft, unbegründet. Einerseits hat die Stadt keine rechtlich durchsetzbaren Möglichkeiten, solche Betriebe in irgendeiner Art und Weise zu beeinflussen oder gar Druck auf deren Eigentümerschaft auszuüben. Andererseits sind auch politisch allenfalls erwünschte Umzonungen nur in Absprache mit den jeweiligen Eigentümern sinnvoll und bedürfen ebenfalls der Zustimmung der übergeordneten Behörden (Grosser Stadtrat, Regierungsrat, IAWA usw.). Dass Landwirtschaftsbetriebe neben den bestehenden Parkanlagen und den grünen Kuppen zusätzlich als Naherholungsgebiete oder für Freizeitbeschäftigungen

dienen sollen, ist in den meisten Fällen nebensächlich. Dies deshalb, weil solche Betriebe in erster Linie als Erwerbsgrundlage einer Pächterschaft dienen und entsprechend professionell bewirtschaftet werden müssen. Selbstverständlich sind Kombinationen mit ausgewählten Nischenangeboten wie beispielsweise der Direktverkauf von Produkten oder Ferien auf dem Bauernhof, wie sie seit geraumer Zeit durch innovative Landwirte vermehrt angeboten werden, zu begrüßen, weil daraus zusätzliche Erträge, die letztlich auch zum Erhalt solcher Betriebe beitragen, generiert werden können.

Wie schon erwähnt, besitzt die Stadt auf ihrem eigenen Gemeindegebiet zwei Landwirtschaftsbetriebe sowie ein teilweise landwirtschaftlich genutztes Objekt (Diebold-Schilling-Strasse 13), welches sich jedoch nicht in der Landwirtschaftszone befindet. Zu diesen Betrieben ist Folgendes festzuhalten:

#### Landwirtschaftsbetrieb Utenberg

Dieser Betrieb wird seit rund 20 Jahren durch die gleiche Pächterschaft bewirtschaftet. Seit einigen Jahren besteht zudem eine enge Zusammenarbeit mit einem benachbarten Landwirt. Nebst der Jungviehhaltung hat sich die Pächterschaft in der Vergangenheit erfolgreich ein zweites Standbein durch die Unterbringung einer Pferdepension geschaffen. Dieser Betriebszweig deckt gerade für die städtische Bevölkerung ein einzigartiges Bedürfnis ab. Durch diese Nutzung hat sich der Betrieb auch stark geöffnet. Dies zeigt sich dadurch, dass sich nebst aktiven Reitern, die dort ihre Pferde untergebracht haben, auch viele Familien mit Kindern sowie Spaziergänger gerne in der Umgebung zu diesem Hof aufhalten. Aus immobilienstrategischen Gründen steht dem Erhalt dieses Betriebes in seiner heutigen Form nichts im Wege. Deshalb ist sein Verbleib in der Landwirtschaftszone auch im Zusammenhang mit der momentan laufenden BZO-Revision unangetastet geblieben.

#### Diebold-Schilling-Strasse 13

Bei der Diebold-Schilling-Strasse 13 handelt es sich um ein altes Bauernhaus mit angebauter Scheune. Das Objekt befindet sich auf derselben Parzelle wie die Turn- und Sportanlagen Bramberg und ist in die Zone für Sport und Freizeit eingeteilt. Die Vermietung erfolgte bis anhin jeweils unter der Bedingung, dass der jeweilige Mieter/Pächter den unmittelbar angrenzenden „Luegislandhügel“ bewirtschaftet. Der heutige Nutzer hält dazu Hochlandrinder und Alpakas, die diese Wiese abweiden. Einerseits ist diese Nutzung für die Anwohner und Passanten sehr attraktiv, andererseits führt sie auch zu unschönen Nebenerscheinungen durch Littering, die öfter zu erheblichem Mehraufwand für diesen Betrieb führen. Es zeigt sich exemplarisch, wie schwierig es ist, Landwirtschaft, wenn auch nur im kleinen Rahmen, und Naherholung im urbanen, innerstädtischen Raum auf einen Nenner zu bringen. Im Zusammenhang mit der momentan laufenden Sanierung der Museggmauer hat sich aber auch gezeigt, dass dieses Gebiet einen neuen starken Zuspruch durch die Bevölkerung erhalten hat. Dieser Sachverhalt bewog den heutigen Nutzer, welcher sich ebenfalls sehr stark bei der Stiftung für die Erhaltung der Museggmauer engagiert, neue Ideen und Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln. Im Vordergrund steht dabei eine Art Naturpark entlang der Museggmauer unter Einbezug der Liegenschaft Diebold-Schilling-Strasse 13. Nebst dem Besuch der Museggmauer soll in Zukunft der Lebensraum Hinter-Musegg mit seinen kaum bekannten Natur-

schönheiten der Bevölkerung und auch den Touristen nähergebracht werden. Um dies zu ermöglichen sind dringende Instandstellungsarbeiten an den bestehenden Gebäulichkeiten vorzunehmen. Zur Realisierung dieses Vorhabens steht die Gründung einer Stiftung im Vordergrund. Es ist vorgesehen, dass die Stadt das Gebäude der zu gründenden Stiftung zu einem Vorzugszins im Baurecht überlässt und zusätzlich einen einmaligen Sanierungsbeitrag beisteuert. Die Stiftung ihrerseits hätte die restlichen finanziellen Mittel zu organisieren und den künftigen Betrieb sicherzustellen. Bau- und Finanzdirektion sind bestrebt, die noch offenen Verhandlungen in dieser Angelegenheit weiter voranzutreiben und noch im laufenden Jahr dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

#### Landwirtschaftsbetrieb Neumatt

Der Landwirtschaftsbetrieb Neumatt liegt im Stadtteil Littau (Littauerberg). Er befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es wurde jedoch durch die Lawa bereits im Jahre 2004 entschieden, dass es sich bei diesem Betrieb nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB handelt, sondern lediglich um ein landwirtschaftliches Grundstück. Dies hat zur Folge, dass bei diesem Betrieb diverse Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts nicht zur Anwendung kommen. Weil sich die Gemeinde Littau als frühere Grundeigentümerin schon seit längerer Zeit mit der Erweiterung der bestehenden Deponiezone in diesem Gebiet befasste, wurde der heutigen Pächterschaft bereits im Februar 2009 mittels einer Absichtserklärung eröffnet, dass die Liegenschaft Neumatt spätestens ab etwa 2017 von dieser Deponieerweiterung betroffen sein wird. Das Pachtverhältnis wurde daher nur noch einmalig bis März 2016 verlängert. Betreffend Zukunft der heutigen Pächterschaft sind zurzeit Gespräche im Gange. Dabei wird geprüft, ob ihr die Übernahme eines anderen städtischen Betriebes, bei welchem sich per Frühjahr 2014 eine Veränderung abzeichnet, angeboten werden kann. Das Verfahren zur Umzonung des Gebiets Neumatt/Neubühl von der Landwirtschafts- in eine Deponiezone ist momentan in Arbeit. Sofern diese Umzonung rechtskräftig umgesetzt werden kann, wird dort während rund 19 Jahren eine Deponie betrieben. Anschliessend erfolgt die Rückführung in die Landwirtschaftszone. Die Umzonung weiterer Landwirtschaftsbetriebe im Gebiet des Littauerberges ist hingegen nicht vorgesehen.

Gestützt auf die vorliegenden Ausführungen und unter dem Aspekt, dass aus heutiger Sicht der Fortbestand der städtischen Landwirtschaftsbetriebe gesichert ist, lehnt der Stadtrat die Erarbeitung eines Strategieberichtes zu den Landwirtschaftsbetrieben ab.

**Der Stadtrat lehnt die Motion ab.**

Der Stadtrat von Luzern

