

Aus sechs Pachthöfen sollen vier werden, Rhygüetli soll aufgelöst werden

Die Stadt Stein am Rhein besitzt rund 150 Hektaren Land, davon 110 Hektaren Pachtland, und hat das Potenzial, die Stadtentwicklung im öffentlichen Interesse zu lenken, insbesondere in Bezug auf die Landwirtschaftsstrukturen und die Siedlungsentwicklung. Die vorgestellte Landwirtschaftsstrategie ist jedoch nicht unumstritten (siehe Umfrage unten).

Jurga Wüger

STEIN AM RHEIN. Die Einwohnergemeinde Stein am Rhein steht vor bedeutenden Herausforderungen als Grossgrundbesitzerin in der Landwirtschaft. «Historisch gewachsene Ungleichheiten bei der Flächenausstattung der Pachtbetriebe und der Zuteilung von Parzellen an private Betriebe führen regelmässig zu Diskussionen während Pachtvertragsgesprächen», sagte Stadtrat Ueli Böhni bei der Orientierungsversammlung. Eine bevorstehende Neuverteilung erfordert eine Neubewertung und Anpassung dieser Ungleichheiten, um eine gerechte Verteilung zu gewährleisten. «Heute geht es in erster Linie darum, anstehende Probleme anzusprechen und mögliche Lösungsansätze aufzuzeigen», so Böhni einleitend.

In Stein am Rhein gibt es sechs Landwirtschaftsbetriebe, die zwischen 13 und 30 Hektar Land bewirtschaften, teilweise im Nebenerwerb. Die Landwirtschaftsfläche beträgt insgesamt 96 Hektar und teilt sich in Ackerland und steile Hanglagen auf. Bauentwicklungen haben zu einem Rückgang fruchtbarer Ackerflächen geführt. Vier Vollerwerbs- und ein Zuerwerbsbetrieb bewirtschaften aktuell die Flächen, die aufgrund von Landverlust und Strukturwandel kritisch sind. Bodenprobleme entstehen durch ungleiche Verteilung von Pachtland der Stadt an Betriebe.

«À-fonds-perdu-Beitrag»

Die landwirtschaftlichen Pachthöfe seien in einem baulich schlechten Zustand. «Ein vorschriftsgemässer Betrieb wäre kurz- bis mittelfristig nicht mehr möglich, und die Wohnhäuser entsprechen in keiner Weise den heutigen Ansprüchen», so Böhni. Sanierungen sind kurz- und mittelfristig unumgänglich, wobei die Kosten für alle vier Betriebe auf mindestens 6,75 Millionen geschätzt werden. Wirtschaftlich betrachtet seien die Höfe für die Steuerzahler nicht mehr tragbar, und Investitionen würden faktisch einem «À-fonds-perdu-Beitrag» gleichkommen – dies aufgrund der extrem tiefen Pachterträge. «Grundsätzlich kann die öffentliche Hand nicht selber Landwirtschaft betreiben. Der Landwirt soll den Hof besitzen, betreiben und auch unterhalten.»

Auflösung von Rhygüetli

Mit der Pensionierung des Pächters des Rhygüetli stellte sich die Frage nach der Zukunft dieses Betriebs. Als vorübergehende Lösung wurden die 13 Hektar Land auf die verbleibenden vier Betriebe verteilt, bis eine langfristige Gesamtlösung gefunden wird. Die rechtlich komplexe Korrektur der Landanteile, die langfristig verpachtet wurden, erfordert eine Lösung im Zusammenhang mit weiteren Massnahmen, die «allen Beteiligten zugutekommen».

Die vorläufige Erweiterung der Betriebsfläche durch den aufgelösten Rhygüetli zeigt, dass das Problem der kritischen Grösse der Betriebsflächen und der ungleichen Verteilung des bisherigen Pachtlandes noch nicht gelöst ist. Weitere Optionen müssen geprüft werden. Der Konflikt zwischen Stadtentwicklung und den Anforderungen land-



Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Liegenschaftentausch zwischen Landwirtschaftsflächen in der Gemarkung Stein am Rhein und Hemishofen.

BILD MELANIE DUCHENE

wirtschaftlicher Betriebszentren soll durch einen Landtausch zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet gelöst werden.

Die Pacht des Hofes Unterwald endet 2027, und es wird überlegt, den Betrieb Unterwald mit dem Erlenhof zu tauschen. Ein Tausch mit dem Erlenhof ermöglicht die Übernahme des Quell-schutzes, stellt Eigen- und Pachtland frei für die ungleiche Verteilung von Einzelparzellen. Weiter wären an diesem Standort paralandwirtschaftliche Angebote mit einem Beitrag für die ökologische Diversität und für das Biotop Klingenhäng.

In einem neuen Ansatz zur Förderung angestammter Betriebe mit Pachtland in der Stadt werden Handlungsgrundsätze und Massnahmen umge-

setzt. Das landwirtschaftliche Rhygüetli wird aufgrund fehlender verfügbarer Landfläche nicht weitergeführt. Stattdessen wird die freiwerdende landwirtschaftliche Nutzfläche zunächst zur dringend notwendigen Aufstockung der bestehenden fünf Landwirtschaftsbetriebe genutzt. In einem zweiten Schritt erfolgt ein Entflechtungstausch von Bauland gegen Landwirtschaftsland.

Arrondierung als Lösung

Eine wichtige Massnahme ist die Arrondierung der Pachtflächen der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe. Dabei werden die Pachtflächen unter Nutzung grosser, als Intermediär dienender Landflächen der Stadt flächengleich arrangiert. Ein weiterer Schwer-

punkt liegt auf dem Liegenschaftentausch zwischen Landwirtschaftsflächen beziehungsweise Höfen in der Gemarkung Stein am Rhein und Landwirtschaftsflächen beziehungsweise Höfen der Gemarkung Hemishofen Walderhöfe.

Dieser Tausch ermöglicht die Ausgleichung der ungleichen Pachtverteilung in Stein am Rhein und bietet eine gute Nachfolgelösung für die auslaufende Pensionierung der Pacht Unterwald. Zudem kann Land im Bereich des Trinkwasserquellschutzes in öffentliches Eigentum übergehen, wodurch beispielsweise der Erlenhof als extensive Kleinlandwirtschaft einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Diversität leisten kann. Die Entflechtung von Baugebiet und Landwirtschaftsland soll durch

den Tausch des Hof Rhygüetli gegen das Areal Hof Baumgarten realisiert werden, um attraktives Land der Stadt für zukünftige Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen – das Areal liegt zwischen Schulhaus, Nudliareal und Herfeldareal. «Hier könnte auch am Siedlungsrand Familienwohnungsbau ermöglicht werden.»

Landwirte wurden befragt

Für die neue Landwirtschaftsstrategie wurden alle Landwirtinnen und Landwirte befragt bezüglich vorhandener Probleme, Bedürfnisse und Interessenslagen, so Böhni. «Das Vorgehen wurde individuell vorgestellt und diskutiert.» Im nächsten Schritt werden die Teilprojekte als Vorlagen in den politischen Prozess eingebracht.

Stimmen aus dem Publikum: «Ueli Böhnis Vorgänger haben diese Frage jahrelang vor sich hergeschoben»

Hans Bieri, der die Entwicklung des Konzepts «Leitbild und Strategie Landwirtschaft» als Experte begleitete, lobte nach der Veranstaltung die Bemühungen von Stadtrat Ueli Böhni: «Er ist sehr flexibel auf die ganze Bandbreite an möglichen Nutzungskonflikten eingegangen und hat sich sehr bemüht, Lösungen zu finden, aus denen alle Beteiligten einen Vorteil ziehen können.» Dass dabei erst noch der Fokus auf der Erhaltung der Trinkwasserqualität und der natürlichen Schutzgebiete liegt, betrachtet der Architekt und Raumplaner als «elegant gelöst».

Walter Derrer erkundigte sich, ob das Vorkaufsrecht der Stadt auf lange Zeit Bestand hätte. Seines Wissens sei eine Dauer von 15 Jahren üblich, was im Hinblick auf die Investitionen in die Infrastruktur auf den landwirtschaftlichen Parzellen sicher eine Rolle spielen würde. Ueli Böhni selbst habe darauf hingewiesen, dass Bauernhöfe und Gebäude nicht dem heutigen Wohnstandard entsprechen und teilweise baufällig seien. «In der Landwirtschaft beträgt das Vorkaufsrecht 45 Jahre», beantwortete Böhni die

Frage. «Während Jahrzehnten wurde der Pachtzins der Bauern in die Stadtkasse eingezahlt», ärgert sich der frühere Einwohner Rolf Oster. «Ein Teil davon hätte für die Aufrechterhaltung der Gebäude zurückgestellt werden sollen.» Er ist auch der Meinung, dass die Stadt ihr Land nicht verkaufen soll: «Man kann sich die Frage stellen, ob es nicht auch die Aufgabe eines Gemeinwesens ist, in die landwirtschaftlichen Betriebe zu investieren und den eigenen Boden weiterhin zu verpachten, auch wenn damit keine grossen Gewinne erzielt werden können.»

Verkaufen oder verpachten? Der Hemishofer Hans Morgenege ist auf dem Hof Untewald aufgewachsen und der Meinung, dass die Stadt das Land verpachten soll. Das Zusammenlegen der Gebiete findet er unnötig: «Mit den heutigen Produktionsmethoden reichen 20 Hektare für ein Einkommen.» Anders sieht es Stefan Derrer, der seit 2020 den elterlichen Betrieb Erlenhof führt: «Das ist eindeutig zu wenig.» Der Erlenhof befindet sich in Privatbesitz und hat eine eigene Wasserquelle. Mit dem Angebot, Gebiete im

Oberwald zu übernehmen, ist auch ein finanzielles Risiko verbunden, wie sein Vater Jakob Derrer betont: «Die Gebäude sind wirklich in einem desolaten Zustand und teilweise nicht mehr funktionstüchtig. Ihre Sanierung ist mit einem hohen Aufwand verbunden.» Er würdigt aber die in der Strategie vorgesehene Freihaltung der Gewässerräume am Furtbach: «Ueli Böhnis Vorgänger haben diese Frage jahrelang vor sich hergeschoben.»

Thomas Böhni reicht das nicht. Der ehemalige Thurgauer Nationalrat hätte den Bauern in Etwilzen einen Landtausch angeboten: «So könnten die landwirtschaftlich genutzten Äcker über dem Grundwassersee Etwilzen freigehalten werden, von wo Stein am Rhein immerhin 60 Prozent seines Trinkwassers bezieht.» Diesem Wasser muss seit Jahren Quellwasser beigemischt werden, damit die Grenzwerte für Trinkwasser eingehalten werden können. Ein Problem, das weiterhin besteht und in Zukunft dringlicher werden wird.

Für die Familie Schmid, die bis vor zwei Jahren das Rhygüetli bewirt-

schaftete, ist die Ablösung immer noch nicht aufgearbeitet. Der ehemalige Pächter Ernst Schmid hatte den Hof erwerben wollen, als er 65 Jahre alt wurde, obwohl ab diesem Alter an Landwirte keine Subventionen mehr ausbezahlt werden: «Ich hätte das Rhygüetli gekauft.» Der idyllische, in Ufernähe des Rheins gelegene Hof soll weiterhin der Öffentlichkeit gehören und nicht in Privatbesitz übergehen, sagt die Tochter Isabelle Giger: «Ich bin auf dem wunderschönen Rhygüetli aufgewachsen und finde es schade, wie die Stadtbehörden mit meinen Eltern umgegangen sind.»

Ueli Böhni zeigt Verständnis, möchte aber die Angelegenheit nicht in der Öffentlichkeit besprechen. Er sieht im Austausch zwischen den Bauernhöfen Rhygüetli und Baumgarten eine städtebauliche Chance für die Entwicklung von Stein am Rhein. Dieser Meinung ist auch David Böhni, der den Betrieb Baumgarten 2016 von seinem Vater und ehemaligen Stadtrat Ernst Böhni übernahm: «Es ist eine Win-win-Situation.» (Jean-Marc Rossi)