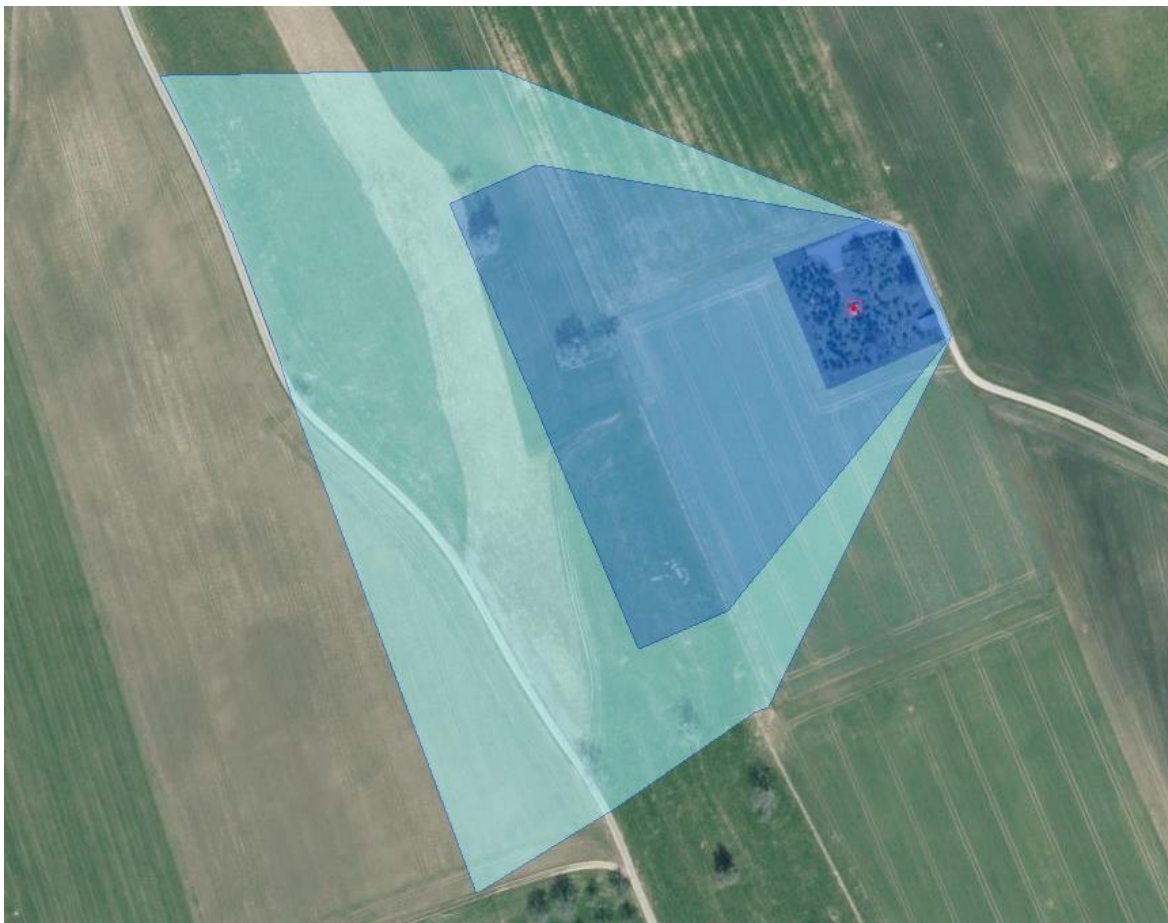


Wegleitung

für die Entschädigung landwirtschaftlicher Nutzungsbeschränkungen
in Quell- und Grundwasserschutzzonen



Inhalt

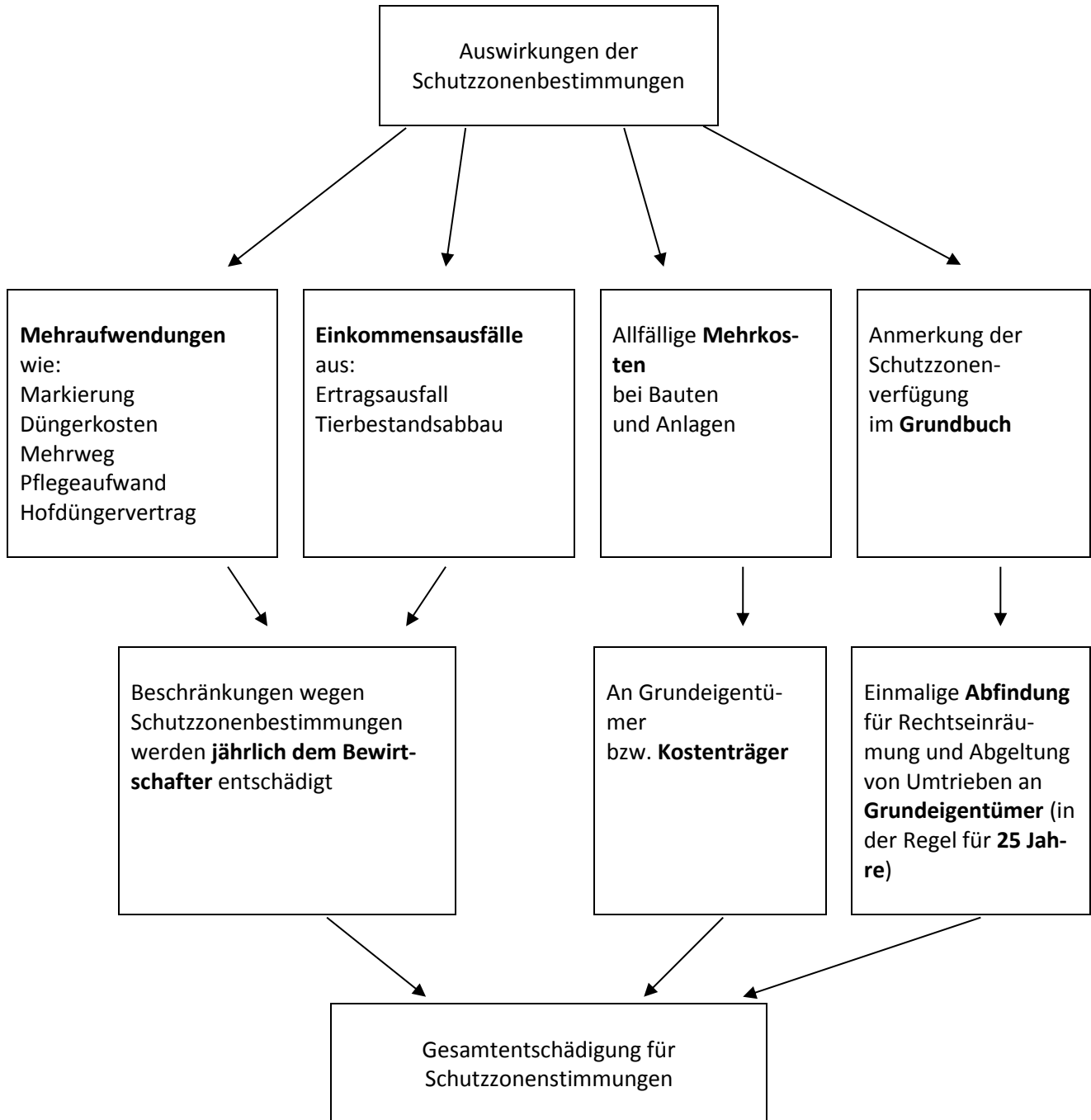
1	Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen.....	3
1.1	Praktische Umsetzung.....	4
1.2	Bei gütlicher Einigung (Empfehlung des BVA).....	4
2	Regelung der Entschädigung.....	5
2.1	Schutzzone S1 (Fassungsbereich).....	5
2.1.1	Kauf der Flächen in Schutzzone S1.....	5
2.1.2	Entschädigung der Ertragsausfälle und des Mehraufwandes in Schutzzone S1.....	5
2.2	Schutzzone S2 (Engere Schutzzone).....	5
2.2.1	Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen.....	5
2.2.2	Entschädigung des Mehraufwandes.....	6
2.2.3	Entschädigung für veränderte Feldform.....	7
2.2.4	Kombination der Entschädigungen.....	7
2.3	Schutzzone S3 (Weitere Schutzzone).....	8
2.3.1	Entschädigung der Ertragsausfälle und des Mehraufwandes in Schutzzone S3.....	8
2.4	Entschädigung für die freiwillige Rechtseinräumung und allfällige Umtriebe.....	8
	Anhang 1: Beispiel für Entschädigungsvereinbarung.....	9
	Anhang 2: Beispiel für Entschädigungsberechnung.....	11

Titelbild: Kartenausschnitt mit den Gewässerschutzzonen 1 (hellblau), 2 (blau), 3 (dunkelblau) und der Grundwasserfassung (rot)

Herausgeber: Bauernverband Aargau – Im Roos 5, 5630 Muri AG – Telefon 056 460 50 50

1 Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen

Wie die nachstehende Abbildung zeigt, entsteht durch die Schutzzonebestimmungen für die Betroffenen ein Schaden, der sich einerseits in Mehraufwendungen und andererseits in einem Einkommensausfall ausdrückt. Zudem hat der Grundeigentümer eine Anmerkung im Grundbuch zu tolerieren.



1.1 Praktische Umsetzung

Beim Schutz der Quell- und Grundwasserfassungen geht es um eine Partnerschaft zwischen dem Grundeigentümer, dem Bewirtschafter und Fassungseigentümer, welche die Aufgabe hat, qualitativ gutes Trinkwasser in genügendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Alle Beteiligten haben so Interesse an einer partnerschaftlichen Lösung.

Diese gütliche Einigung mit den Grundeigentümern wird durch eine frühzeitige Kontaktnahme und Information wesentlich erleichtert. Anlässlich dieser Besprechung können wichtige Details wie der Grenzverlauf der Grundwasserschutz-zonen und die Ausgestaltung einzelner Nutzungsbeschränkungen besprochen werden, bevor sie im Plan und Reglement festgelegt sind.

1.2 Bei gütlicher Einigung (Empfehlung des BVA)

Bei der gütlichen Einigung ist für die Entschädigungsregelung von folgenden Grundsätzen auszugehen:

- Falls möglich können Grundstücke in der Schutzzone S1 erworben werden. Zu diesem Zweck ist ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag abzuschliessen.
- Wird von einem Kauf abgesehen, so werden die Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone S1, S2 und S3 in einer Vereinbarung geregelt. Diese Dienstbarkeit ist in einem schriftlichen Vertrag festzuhalten und im Grundbuch einzutragen (vgl. Anhang 1). Wir empfehlen, die Dauer der Dienstbarkeit in der Regel auf 25 Jahre festzulegen. Nach dieser Vereinbarung lässt der Eigentümer der Parzelle einerseits auf seinem Grundstück eine Last einräumen, welche ihrem Inhalt nach dem Schutzzonenreglement entspricht. Der Inhaber der Quell- oder Grundwasserfassung andererseits verpflichtet sich, die Nutzungsbeschränkung zu entschädigen. Die Nutzungsbeschränkungen in Zone S3 haben in der Regel keinen direkten Ertragsausfall oder Mehraufwand zur Folge, so dass keine Zahlungen für Ertragsausfall und Mehrkosten notwendig sind. Dagegen wird die Schutzzone S3 ebenfalls im Grundbuch angemerkt. Diese Anmerkung soll dem Grundeigentümer entschädigt werden.
- Die freiwillige Vereinbarung gestattet, eine Entschädigung für die Rechtseinräumung und für betriebswirtschaftlich nur schwer erfassbare Umtriebe auszurichten. Damit kann die nicht immer einfache und oft auch zeitraubende Auseinandersetzung darüber vermieden werden, ob nach Enteignungsrecht überhaupt eine Entschädigung bezahlt werden muss oder nicht.
- Was den Auszahlungsmodus betrifft, so empfehlen wir, die Abfindung für die Umtriebsentschädigung und Rechtseinräumung einmalig für die Vertragsdauer von 25 Jahren bei Vertragsabschluss dem Grundeigentümer auszahlend.

Die Entschädigung für den Mehraufwand und den Ertragsausfall soll jährlich an den Bewirtschafter (Pächter) bezahlt werden. Damit wird der Bewirtschafter daran erinnert, dass er nicht nur die Nutzungsbeschränkung zu dulden hat, sondern dafür auch entschädigt wird.

2 Regelung der Entschädigung

Die nachfolgenden Ansätze sind als Vorschläge für die Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen auf der Basis einer freiwilligen Vereinbarung zu verstehen. Soweit möglich ist eine Grössenordnung für die Entschädigung angegeben. In jedem Fall ist der Beizug einer landwirtschaftlichen Fachperson notwendig. Das gilt insbesondere auch für die in den nachfolgenden Tabellen nicht vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen und für Spezialfälle. Ein Beispiel für die Entschädigungsberechnung befindet sich in Anhang 2. Sind mehr als 25 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche oder des Ackerlandes eines Betriebes durch die Schutzzone S1 und S2 betroffen, so ist ein gesamtbetrieblicher Ansatz für die Berechnung des Ertragsausfalls notwendig.

2.1 Schutzzone S1 (Fassungsbereich)

2.1.1 Kauf der Flächen in Schutzzone S1

Flächen in der Schutzzone S1 sollen vom Fassungsinhaber, wenn möglich, erworben werden. Dies wird insbesondere auch für Grundwasserfassungen empfohlen. Zu diesem Zweck ist ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag abzuschliessen. Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert der zu erwerbenden Fläche. Der Verkehrswert bemisst sich nach dem in der näheren Umgebung im freien Handel unter normalen Umständen bezahlten Preis für landwirtschaftliches Kulturland ähnlicher Qualität. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu übernehmen. Der Kaufpreis soll in der Regel innert 30 Tagen nach der Eintragung im Grundbuch dem Verkäufer überwiesen werden.

2.1.2 Entschädigung der Ertragsausfälle und des Mehraufwandes in Schutzzone S1

Vor allem in Quellfassungsgebieten, die grössere Gebiete umfassen, ist meist ein Kauf der Schutzzone S1 gar nicht möglich. In diesem Fall, kommt eine Entschädigungslösung ähnlich wie für die Schutzzone S2 (siehe Kap. 3.2) in Frage und diese wird vertraglich vereinbart. Die Entschädigungen richten sich nach den gleichen Kriterien wie in Schutzzone S2.

2.2 Schutzzone S2 (Engere Schutzzone)

Die Entschädigungen in Schutzzone S2 setzen sich zusammen aus Ertragsausfällen, Mehraufwendungen, Abfindung für Rechtseinräumung und Inkonvenienzen. Sie werden in den nachfolgenden Kapiteln näher dargestellt.

2.2.1 Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen

Die Entschädigung für die Nutzungsbeschränkungen kann nach Tabelle 2 berechnet werden, die Minimal- und Maximalansätze enthält. Von den Maximalansätzen ist auszugehen, wenn es sich um intensive nutzbare landwirtschaftliche Flächen handelt. Je nach Nutzungseignung sind die Ansätze anzupassen.

Tabelle 2: Entschädigungsansätze für Nutzungsbeschränkungen pro Jahr in der Zone S1, S2, S3

Beeinflussung der Nutzung	Nutzungsart bzw. Nutzungseignung der betroffenen Fläche			
	Weide niedrig-hoch	Mähweide Wiesen niedrig-hoch	Wiese (ohne Weide) niedrig-hoch	Ackerland (inkl. KW) niedrig-hoch
Ertragsausfall	Entschädigung in Fr. je Are und Jahr			
kein Ackerbau ¹	---	---	---	5.- bis 15.-
kein Maisanbau ²	---	---	---	2.- bis 8.-
Einschränkung Fruchtfolge bei Mais, Rüben, Kartoffeln	---	---	--	1.- bis 4.-
keine Weide ³ (bis zu Neigung von 35 %)	5.- bis 10.-	3.50 bis 4.50	---	---
keine Gülle (ganzjährig)	2.- bis 6.-	2.50 bis 6.50	3.- bis 7.-	2.- bis 4.-
Reduzierte Güllengabe 3 x 20 m ³ /ha ⁴	0 bis 1.-	0.50 bis 2.-	1.50 bis 3.-	1.- bis 2.-
Kein Mist	1.- bis 2.20	1.30 bis 2.70	1.60 bis 3.-	2.- bis 4.-
Reduzierte Mistgabe (höchstens 1 x 20 t/ha)	---	---	---	1.- bis 2.-
kein Dünger u. kein Acker- bau (i.d.R. nur in Zone S1)	10.- bis 30.-	18.- bis 37.-	18.- bis 37.-	25.- bis 45.-
Teurere Pflanzenschutz- Mittel ⁵	0.10	0.20	0.20	1.-

- 1) Verbot von Pflanzenschutzmitteln ist in der Regel gleichbedeutend mit einem Ackerbauverbot
- 2) Minimalansatz, wenn in der üblichen Fruchtfolge der Maisanbau eher selten ist; Maximalansatz bei Fruchtfolgen mit hohem Anteil an Mais
- 3) Weideverbot an Steilhängen von über 35 % Neigungen: spezielle Berechnung erforderlich
- 4) Entspricht den Kosten des Mineraldüngereinsatzes
- 5) Abgeltung für teurere, zugelassene Pflanzenschutzmittel (gemäss Stoffverordnung)

Die Entschädigungsansätze für Ertragsausfälle und Mehrkosten in Tabelle 2 werden nur bei tatsächlicher vorkommender Einschränkung angewendet (z.B. Intensivkulturen).

2.2.2 Entschädigung des Mehraufwandes

Die Entschädigungsansätze wegen Beeinflussung der Nutzung in Tabelle 3 werden nur bei tatsächlicher vorkommender Einschränkung angewendet.

Tabelle 3: Entschädigungsansätze für Mehraufwand pro Jahr in Schutzzone S1, S2, S3

Beeinflussung der Nutzung	Nutzungsart bzw. Nutzungseignung der betroffenen Fläche			
	Weide niedrig-hoch	Mähweide Wiesen niedrig-hoch	Wiese (ohne Weide) niedrig-hoch	Ackerland (inkl. KW) niedrig-hoch
Mehraufwand	Entschädigung in Fr. je Laufmeter und Jahr			
Mehraufwand an der Grenze zu Zone S1 (Anhauptlänge)	---	2.-	5.-	8.-
Auszäunen von S1	1.50	1.50	---	---
Diverses	Entschädigung in Fr. pro Jahr			
Mehraufwand durch Markierung, Entschädigung pro Markierungspfahl	---	20.-	20.-	20.-
Hofdüngervertrag: Transportkosten pro m ³ (Menge pro DGVE gemäss Hofdüngervertrag)	10.- bis 15.-			
Transportkosten und Vertragsbeschaffung durch Landwirt pro kg P ₂ O ₅	10.- bis 15.-			
Arbeitsaufwendungen pro Std.	Ansatz ART (nicht Landwirtschaft) 49.- bis 54.-			
Wald	Gemäss Wegleitung vom Aargauer Waldwirtschaftsverband			

Allfällige Mehraufwendungen für Bauten in den Schutzzonen (bei Um-/Ergänzungsbauten) werden im Einzelfall nach Aufwand vom Fassungseigentümer entschädigt.

2.2.3 Entschädigung für veränderte Feldform

Der Mehraufwand bzw. die Ertragseinbusse, welche aufgrund veränderter Feldformen entsteht, wird in der Regel für Schutzzone S2 so abgegolten, dass die gesamte Schlaglänge entschädigt wird. Die Auswirkungen der Schutzzone S1 werden als Mehraufwand entschädigt.

2.2.4 Kombination der Entschädigungen

Werden mehrere Nutzungsbeschränkungen auf demselben Grundstück verfügt (z.B. Weideverbot und Düngeverbot), so sind die betreffenden Entschädigungen sinnvoll zu kombinieren. Bei der Festlegung der jeweiligen Ansätze (niedrig-hoch) ist einerseits auf die Nutzungseignung und die Intensität der Bewirtschaftung auf dem betreffenden Grundstück, andererseits auf die Verhältnisse in der Region abzustellen.

2.3 Schutzzone S3 (Weitere Schutzzone)

2.3.1 Entschädigung der Ertragsausfälle und des Mehraufwandes in Schutzzone S3

In der Schutzzone S3 werden in der Regel keine Nutzungsbeschränkungen erlassen, die Ertragsausfälle und Mehraufwendungen zur Folge haben. Sind jedoch solche verfügt, so kommt die gleiche Entschädigungslösung zur Anwendung wie für die Schutzzone S2 (siehe Kap. 3.2) und diese wird ebenfalls vertraglich vereinbart.

2.4 Entschädigung für die freiwillige Rechtseinräumung und allfällige Umtriebe

Wir empfehlen den Fassungsinhabern, den betroffenen Grundeigentümern, für die Rechtseinräumung und die Umtriebe eine Entschädigung für die Dauer von 25 Jahren zu vereinbaren. Als Bemessungsgrundlage empfehlen wir den Verkehrswert für landwirtschaftliche Grundstücke von Fr. 2.- bis 11.- und bei Wald einheitlich von Fr. 1.- pro m².

Schutzzone S1 und S2

Neufassungen:	8 % des Verkehrswertes der durch die Dienstbarkeit belasteten Fläche
Bestehende Fassungen:	4 % des Verkehrswertes der durch die Dienstbarkeit belasteten Fläche

Schutzzone S3

Alle Fassungen:	2 % des Verkehrswertes der durch die Dienstbarkeit belasteten Fläche
-----------------	--

Die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Vereinbarung an die betreffenden Grundeigentümer.

Anhang 1: Beispiel für Entschädigungsvereinbarung

Vereinbarung

zwischen

(Vorname, Name, Strasse, PLZ, Ort)

Eigentümer von Grundstück Nr. (..) GB (Ort)

und

Wasserversorgungsgenossenschaft,
vertreten durch (Vorname, Name, Funktion)

oder

Wasserversorgung (Gemeinde),

vertreten durch den Gemeinderat (Gemeinde) und dieser durch Gemeindeammann (Vorname, Name, Gemeinde) und Gemeindeschreiber (Vorname, Name, Gemeinde)

Die Parteien vereinbaren Folgendes:

1) Die eingangs erwähnten Parteien schliessen eine Vereinbarung bezüglich der Abgeltung der aus der Schutzzonenverfügung vom (Datum) entstehenden Einschränkungen auf die Dauer von 25 Jahren ab. Die Parteien verpflichten sich:

- rechtzeitig vor Ablauf der Vereinbarung Verhandlungen über eine Erneuerung aufzunehmen
- die vorliegende Vereinbarung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

2) Die Schutzzonenverfügung der Gemeindevom (Datum) wurde im Grundbuch angemerkt und ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

3) Die Ertragsausfall- und Mehraufwandentschädigung steht dem(n) Bewirtschafter(n) des Grundstückes zu und wird vorerst auf die Dauer von 10 Jahren festgelegt. Sofern keine der Parteien auf diesen Zeitpunkt eine Neufestsetzung der Ertragsausfall- und Mehraufwandentschädigung verlangt, verlängert sich die Frist jeweils um 1 Jahr, längstens aber bis zur Erneuerung der Vereinbarung.

Die auf die Dauer von 10 Jahren berechnete jährliche Entschädigung für den **Ertragsausfall** und den **Mehraufwand** beträgt:

Parzelle	Zone	Entschädigung	in Worten
Nr.	S1/S2/S3	Fr. ---	Franken
Nr.	S1/S2/S3	Fr. ---	Franken
Total		Fr. ---	Franken

Diese Entschädigung wird jährlich, jeweils per 1. Juli, dem Bewirtschafter ausbezahlt, erstmals für das Jahr 20XX innert 30 Tagen nach Unterzeichnung der Vereinbarung.

Werden neue Vorschriften über den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in den Schutzzonen erlassen und /oder die Bewirtschaftung zusätzlich stark eingeschränkt, sind die Entschädigungen entsprechend anzupassen.

4) Die einmalige Entschädigung für **Rechtseinräumung und Umtriebe** für die Dauer der Vereinbarung beträgt:

Art der Entschädigung	Entschädigung	in Worten
Rechtseinräumung für S1/S2/S3 auf Parzelle Nr.	Fr. ---	Franken
Umtriebe	Fr. ---	Franken
Total	Fr. ---	Franken

Dieser Betrag wird dem (der) Grundeigentümer(-in) innert 30 Tagen nach Vertragsunterzeichnung ausbezahlt.

5) Die Vertragskosten übernimmt die Wasserversorgung (Name).

6) Der Grundeigentümer ist verpflichtet, den oder die Bewirtschafter seines Grundstücks über die Bestimmungen des Schutzzonenreglements zu informieren und deren Namen der Wasserversorgung (Gemeinde), zwecks Auszahlung der Ertragsausfallentschädigung, bekannt zu geben.

(Gemeinde), den (Datum)

Die Vertragsparteien:

Grundeigentümer:

Vorname, Name

Wasserversorgung (Name):

Der Präsident: / Der Gemeindeammann:

Verteiler:

Anhang 2: Beispiel für Entschädigungsberechnung

Eigentümer: **Muster Peter** Parzelle Nr. 141
Berghof, 5630 Muri

Pächter: **Selbstbewirtschafter** Flächen: S1 600 m²
(Adresse) S2 5'400 m²
S3 24'000 m²

Entschädigungszahlungen			jährlich	25 Jahre	Erwerb (einmalig)
Schutzzone 1					
Erwerb Fassungsbereich	600	m2	à Fr. 8.--		4'800.-
(Rechtseinräumung, Umtriebe)	.....	m2	à Fr.		
(Ertragsausfall Restfläche)	.....	a	à Fr.		
(keine Gülle)	.....	a	à Fr.		
(Mehraufwand .....)	.....	Std	à Fr.		
Schutzzone 2					
Rechtseinräumung, Umtriebe	5400	m2	à Fr. 8.--	1'728.-	
Gülle- u. Mistreduktion	144	a	à Fr. 3.--	432.-	
Ertragsausfall	.....	a	à Fr.		
Mehraufwand Anhauptlänge zu S1	20	m	à Fr. 8.--	160.-	
Mehraufwand: Markierungspfähle	2	Stck	à Fr. 20.--	40.-	
Pflanzenschutz – Mehraufwand ¹⁾	144	a	à Fr. 1.--	144.-	
Schutzzone 3					
Rechtseinräumung, Umtriebe	24000	m2	à Fr.	3'840.-	
(reduzierte Gülle- und Mistabgabe		a	à Fr.		
(Ertragsausfall)		a	à Fr.		
(Mehraufwand)		Std	à Fr.		
(Teurere Pflanzenschutzmittel) ¹⁾		a	à Fr.		
Total Entschädigung ²⁾			920.--	5568.--	4800.--

Spezielle Bemerkungen

1) Die Entschädigungen Ackerbau / intensive Wiese sind infolge neu „Verbot“ ausgewählter Wirkstoffe „Pflanzenschutz“ in Schutzzone 2 weiterhin unklar, bis das BUWAL / BLW die Rahmenbedingungen definitiv regelt.

2) Vorbehalt: Ausnahmen und Verschärfungen der Auflagen (z.B. Pflanzenschutz), welche zusätzlichen Mehraufwand (wie Umstellungen in Bewirtschaftung, Gülleleitungen, Tränkestellen usw.) oder Wertverminderungen verursachen, müssen nach ihrer Relevanz laufend gesondert bewertet und eventuell auch unter gesamtbetrieblicher Betrachtungsweise gelöst werden.



Gerne geben wir weitere Auskünfte und berechnen für Sie die Entschädigungen in den Gewässerschutzzonen oder suchen nach gemeinsamen Lösungen.

Bauernverband Aargau

Im Roos 5
5630 Muri AG

Tel. 056 460 50 55

treuhand@bvaargau.ch

www.bvaargau.ch