

Version 1.0 / 19.07.2023 / Projektnummer

# **Kompensation Fruchtfolgefläche – Bodenverbesserung und Folgebewirtschaftung**

## **Absichtserklärung**

zwischen der

### **Bauherrschaft**

Jenny Science AG  
Sandblatte 11  
6026 Rain

### **und dem Grundeigentümer**

Werner Kaufmann  
Eriswil 4  
6213 Knutwil

**betreffend Bodenverbesserungs-/Folgebewirtschaftungsmassnahmen**

**Parzellen Nrn.: 84      Gemeinde: Dagmersellen – Ortsteil Buchs**

+

## 1 AUSGANGSLAGE GENERELL

Lässt sich eine Einzonung oder ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen einzig unter Inanspruchnahme von FFF realisieren, kommen gemäss § 3 PBV folgende Massnahmen als Kompensation in Frage:

- a) Rückzonung
- b) Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung

Zur gewählten Massnahme ist ein detailliertes Kompensationsprojekt auszuarbeiten. Das Projekt ist mit dem Gesuch zur Vorprüfung der Ortsplanungsrevision bzw. bei Bauten ausserhalb der Bauzonen mit den üblichen Baugesuchsunterlagen beim Kanton einzureichen (das Projekt ist verbindlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision bzw. des Baugesuchs). Die Beurteilung eines Projektes ist nur möglich, wenn im Kompensationsprojekt mindestens die in diesem Merkblatt aufgeführten Punkte berücksichtigt werden:

Für die Umsetzung des Kompensationsprojektes ist der Bewilligungsinhaber bzw. die Gemeinde verantwortlich. Das Kompensationsprojekt muss rechtlich und finanziell gesichert und die Ausführung muss gewährleistet sein. Für die bauliche Umsetzung gilt eine Frist von fünf Jahren ab Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat bzw. eine Frist von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Baubewilligung. Vorbehalten bleiben allfällige Beschwerdeverfahren.

## 2 ZWECK ABSICHTSERKLÄRUNG

Die vorliegende Absichtserklärung gründet auf der nachfolgend dargelegten Leistungserbringung und Haftung zwischen der Bauherrschaft und dem Grundeigentümer einerseits und der durch den Grundeigentümer vorzunehmenden schonenden Bodenbewirtschaftung nach Bauabschluss andererseits.

Die Absichtserklärung begründet keinen klagbaren, auf die Projektrealisierung bezogenen Anspruch. Schadenersatzansprüche infolge der Verletzung von im Zusammenhang mit der Absichtserklärung geschaffenen berechtigten Vertrauens bleiben vorbehalten. Die unterzeichnenden Parteien bekräftigen ihr Interesse an der Projektrealisierung mit den nachstehenden Punkten.

## 3 GEGENSTAND

### Fruchtfolgeflächenverlust

Parzellen Nrn. **343**  
GB Rain

Flächenverlust **von 0.5 ha** (total)

### Fruchtfolgeflächenkompensation

Parzellen Nrn. **84**  
Gemeinde **Dagmersellen – Ortsteil Buchs**

Geplante Bodenverbesserung von **2.0 ha**

+

## 4 GEBRAUCHSÜBERLASSUNG

Bewirtschaftet der Grundeigentümer die Fläche nicht selbst, so ist er verpflichtet, die gemäss Absichtserklärung akzeptierten Auflagen und bekundeten Sorgfaltspflichten auf den/die Bewirtschafter zu überbinden. Die Haftung gegenüber der Bauherrschaft verbleibt beim Grundeigentümer und dem/den Bewirtschafter(n) (solidarische Haftung).

## 5 LEISTUNGEN DER BAUHERRSCHAFT

### 5.1 Bodenaufwertung

Die Bauherrschaft ist für die Durchführung der Bodenverbesserungsmassnahme auf der Parzelle Nr. 84, Gemeinde Dagmersellen gemäss Kompensationsprojekt verantwortlich.

Die Bauherrschaft verpflichtet sich, hinsichtlich des Bodenaufbaus folgende Qualitätsgrundsätze einzuhalten (siehe auch Kompensationsprojekt):

- Tongehalt maximal 30%, Schluffgehalt maximal 50% (sandiger Lehm bis Lehm);
- Skelettgehalt maximal 25%;
- keine Verdichtungen und keine ungeeigneten Gefügeformen (wie z.B. Klumpen/Kohärent/Einzelkorn);
- keine oder nur schwach ausgeprägte Vernässungsmerkmale;
- frei von Fremdstoffen und chemischen Belastungen;
- ohne biologische Belastungen, d.h. keine erkennbaren Problempflanzen;
- nach Möglichkeit wird bestehendes Bodenmaterial der Spenderparzellen Nr. 343 GB Rain verwendet, falls es sich gemäss den genannten Anforderungen dafür eignet.

### 5.2 Entschädigungspflicht

Die Bauherrschaft verpflichtet sich, dem Grundeigentümer die Abgeltung für den Ertragsausfall sowie für die Ausführung der bodenschonenden Bewirtschaftung zu entrichten. Die Entschädigung wird jährlich ausbezahlt. Die Entschädigungsbeiträge werden gemäss nachstehender Aufstellung (Ziffer 7) festgesetzt.

## 6 LEISTUNGEN DES GRUNDEIGENTÜMERS

### 6.1 Bodenbewirtschaftung

Der Grundeigentümer und/oder die Bewirtschafter befolgen die Grundsätze der bodenschonenden Folgebewirtschaftung gemäss Kompensationsprojekt/Bodenschutzkonzept sowie gemäss den einschlägigen Richtlinien (Merkblatt ZUDK, FSKB-Rekultivierungsrichtlinie, Merkblatt Cercle sol). Dazu gehören insbesondere folgende Punkte:

+

- die Folgebewirtschaftung hat während 3 voller Vegetationsperioden schonend und extensiv zu erfolgen (Mahd bei trockenen Verhältnissen mit Handmaschinen oder leichten, breit bereiften Fahrzeugen, keine Düngung);
- Dürrfutterproduktion, keine Weide;
- keine Flüssigdüngung während des 1. Jahres;
- Sauberschnitt im Folgejahr und erneute Ansaat mit Rekultivierungsmischung.

Die Haftung bei Missachtung der Bewirtschaftungsgrundsätze wird in nachstehender Ziffer 9 spezifisch geregelt.

## 6.2 Bewirtschaftungsprotokoll

Der Grundeigentümer erstellt jährlich ein Bewirtschaftungsprotokoll zuhanden der Bauherrschaft. Das Bewirtschaftungsprotokoll ist Voraussetzung für Entschädigungen gemäss nachstehender Aufstellung (Ziffer 7).

## 7 ENTSCHÄDIGUNG

Die Bauherrschaft übernimmt die Kosten der Bodenverbesserungsmassnahmen und der Ertragsausfälle auf Parzelle Nr. 84.

Die Bemessung des Einkommensausfalls für das durch die Bodenverbesserungsmassnahme beanspruchte Kulturland richtet sich nach der Wegleitung über die Bemessung des Einkommensausfalls für mehrjährig beanspruchtes Kulturland des Schweizerischen Bauernverbandes, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, Ausgabe 2021, angepasst an die jeweils jährliche Ausgabe.

Entschädigungen für den Ertragsausfall von Wiesland betragen üblicherweise maximal:

CHF 4'200.- / ha	im 1. Jahr (Bodenaufbau) und 2. Jahr (Hauptnutzungsjahr)
CHF 2'100.- / ha	im 3. und 4. Jahr (Folgebewirtschaftung)

*Die Entschädigung für die entsprechenden betrieblichen Anpassungen und sämtliche Ertragsausfälle beträgt maximal 2.50 CHF/m<sup>2</sup> (250.- CHF/Are) der Bodenfläche ab Start der Rekultivierung bis zur Abnahme nach der 4. Vegetationsperiode. Dieser Betrag basiert auf dem Bodenkundlichen Gutachten und dem FFF-Kompensationsprojekt, Phase Vorprüfung zur Nutzungsplanung, Stand 26.08.2022, IPSO ECO AG.*

In den genannten Beträgen ist der Aufwand für die Rekultivierung (Ansaat, Blackenbekämpfung etc.) nicht enthalten.

Die Zahlungsraten werden unter den Parteien festgelegt.

+

## **8 ZWISCHEN- UND SCHLUSSABNAHME**

Nach drei Jahren Folgebewirtschaftung findet eine Zwischenabnahme statt. Die Schlussabnahme wird nach fünf Jahren Folgebewirtschaftung durchgeführt.

## **9 BEANSTANDUNGEN**

Befolgen der Grundeigentümer und/oder die Bewirtschafter die Grundsätze an eine bodenschonende Folgebewirtschaftung nicht, so haften sie für allfällige Schäden. Die Bauherrschaft kann diesfalls dem Grundeigentümer die Entschädigung verweigern und bereits geleistete Entschädigungen können zurückgefordert werden.

Entstehen der Bauherrschaft aufgrund Nichtbefolgung der genannten Bodenschutz-Grundsätze Kosten zur Behebung der aufgetretenen Schäden, so kann die Bauherrschaft dem Grundeigentümer diese Kosten in Rechnung stellen.

## **10 DAUER DER ABSICHTSERKLÄRUNG**

Die vorliegende Absichtserklärung wird im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage (Auflage zur Einzonung / Bauprojekt Bodenverbesserung) durch eine verbindliche Vereinbarung ersetzt.

## **11 VEREINBARUNGSDAUER**

Die unter Ziffer 10 erwähnte darauffolgende verbindliche Vereinbarung gilt ab dem Datum der Unterzeichnung bis zur Schlussabnahme der Rekultivierung nach fünf Jahren Folgebewirtschaftung. Diese Vereinbarung gilt vorbehältlich der Genehmigung des Einzonungsvorhabens der Gemeinde Rain durch den Regierungsrat.

## **12 GERICHTSSTAND**

Der Gerichtsstand befindet sich am Ort der gelegenen Sache (Dagmersellen).

+

### 13 RECHTSNACHFOLGE

Beim Verkauf der genannten Grundstücke ist die vorliegende Absichtserklärung an die Rechtsnachfolger zu übertragen.

\* \* \*

Die Vertragsparteien:

Ort, Datum  
Rain, 25.07. 2023

Ort, Datum  
Knutwil, 24. Juli 2023

Bauherrschaft  
**JENNY SCIENCE**  
Jenny Science  
Sandblatte 11, CH-6026 Rain  
Tel. +41 (0)41 255 25 25

Grundeigentümer  
Parzelle Nr. 84,  
Gemeinde Dagmersellen, Ortsteil Buchs

  
Alois Jenny  
Name, Vorname

  
Werner Kaufmann  
Name, Vorname