



Betriebsanalyse Stockengut 8802 Kilchberg

vom 12. September 2005

**im Auftrag des
Gemeinderates Kilchberg**

Autoren:

Eric Meili, Dipl. Ing.-Agr. ETH/SIA

Thomas Alder, cand. Ing.-Agr. ETH

Inhalt

Abkürzungen	3
Zusammenfassung	4
1. Auftrag	5
2. Zielsetzungen	5
3. Bericht ETH	6
4. Agrarpolitik 2011	7
5. Landbasis Stockengut	8
6. IST-Analyse	12
• Produktionstechnik	
• Pflanzenbau	
• Tierhaltung	
• Betriebswirtschaft	
7. 5 Soll Varianten	20
• ÖLN Milch Verwalter	
• BIO Milch Verwalter	
• ÖLN Milch Pacht	
• BIO Milch Pacht	
• BIO Mutterkühe Pacht	
8. Ertragswert- / Pachtzinsschätzung	23
9. Gebäude	24
10. Pacht / Pachtmodelle	25
11. Tierhaltung im engeren Sinne	26
12. Hofverkehr	29
13. Naturschutz-LEK	29
14. Empfehlungen	30
15. Schlussbemerkungen/Visionen	31
Anhang	32

Abkürzungen

AP 2011	Agrarpolitik 2011 des Bundes
FiBL	Forschungsinstitut für biologischen Landbau
GVE	Gross-Vieh-Einheit, 1 Kuh = 1 GVE
Ha	Hektare
IP	Integrierte Produktion, so wenig Hilfsstoffe wie möglich
LEK	Landschafts-Entwicklungs-Konzept
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
ÖLN	Ökologischer Leistungsnachweis, Minimum für den Bezug von Direktzahlungen
SWOT	Strength – Weakness / Opportunities – Threats Stärken – Schwächen / Chancen - Gefahren
TR	Tierschutzrelevant, d.h. notwendige Tierschutzmassnahme

Zusammenfassung

Die Ziele des Gemeinderates (ökologische, naturnahe Bewirtschaftung, artgerechte Tierhaltung, öffentliche Zugänglichkeit des Betriebes), sind nach wie vor gut und vollumfänglich zu unterstützen. Wir schlagen vor, diese mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung zu ergänzen. "Nachhaltig" schliesst auch die Ökonomie. Ein defizitärer Betrieb ist längerfristig nicht nachhaltig. Der Betrieb sollte mindestens für die laufende Rechnung der Gemeinde nicht defizitär sein. Das müsste ein weiteres Ziel des Gemeinderates sein.

Der ETH Bericht bot eine gute Grundlage für die Analyse, musste aber in einigen Bereichen ergänzt werden. Die betriebswirtschaftlichen Untersuchungen konnten mit drei neuen Buchhaltungen fortgeschrieben werden und zeigen eine positive Tendenz.

Die neuen Vorgaben der AP 2011 des Bundes verschlechtern die wirtschaftliche Situation des Stockengutes als Verwalterbetrieb. Die Produzentenpreise sinken weiter. Diese werden teilweise durch Direktzahlungen kompensiert. Davon kann das Stockengut heute jedoch nicht profitieren.

Die gesicherte Landbasis des Stockengutes ist kritisch. Nur 23.5 ha sind längerfristig gesichertes Eigenland in der Freihalte- oder Landwirtschaftszone. Das sind lediglich 35% der heute bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche von 67.5 ha. Viel Fremdland liegt in der Reserve- und Bauzone.

Die Eutergesundheit auf dem Stockengut ist verbesserungswürdig. Die Milchleistung ist gut, der Kraffuttermittelaufwand hingegen zu hoch. Die Ferkelleistungen der Muttersauen sind über dem Durchschnitt und damit gut. Die Legeleistung ist gut, die Abgänge aber sind zu hoch. Etliche gesundheitliche Probleme der Tiere könnten mit artgerechten Stallungen deutlich verbessert werden.

Die Deckungsbeiträge der Betriebszweige sind steigend und gut. Die besten Deckungsbeiträge resultieren aus dem Direktverkauf (Eier, Obst, Blumen, Christbäume). Wirtschaftlich arbeitet der Betrieb gut. Das hohe jährliche Defizit von rund 700'000 Franken¹ stammt hauptsächlich von den hohen Strukturkosten, namentlich Gebäude-, Personal- und allgemeine Betriebskosten. Diese sind nicht dem Verwalter anzulasten, sondern den teuren Gebäuden, den veralteten Ställen und Betriebsverfahren und den fehlenden Direktzahlungen als Verwalterbetrieb. Ein Pachtbetrieb erhält ca. 150'000.- Direktzahlungen und könnte die Personalkosten etwa halbieren.

Bei den 5 untersuchten Soll Varianten schneidet die Bio Milch und Mutterkuhhaltung Pacht wirtschaftlich am besten ab, gefolgt von ÖLN Milch Pacht.

Der voraussichtliche Pachtzins mit den sanierten Ställen und allen Wohnungen beträgt 132'000.-.

Die Ökonomiegebäude des Stockengutes wurden zu teuer und nach veralteten Systemen gebaut. Für eine tiergerechte Haltung müssten alle nochmals saniert werden.

Wir schlagen eine Verpachtung des Stockengutes vor. Damit kann die Gemeinde das Defizit für die laufende Rechnung eliminieren.

Der Hofverkehr für Besucher und Landwirtschaft soll entflochten und eine verkehrsfreie Fussgängerzone geschaffen werden.

Das Landschaftsentwicklungskonzept muss auf dem Stockengut konsequent umgesetzt werden im Hinblick auf die Biodiversität mit einer vielfältigen einheimischen Flora und Fauna.

¹ davon ca. 305'000 Gebäudekosten; ca. 11'000 Kosten für feste Einrichtungen; ca. 200'000 kalkulatorische Zinsen für Fremdkapital und geplante Investitionen sowie ca. 182'000 Betriebsdefizit = total rund 700'000 Franken

1. Auftrag

Nach einigen Kontroversen und Auseinandersetzungen in der Presse hat der Gemeinderat Kilchberg dem Forschungsinstitut für biologischen Landbau (FiBL) den Auftrag erteilt, das Stockengut zu analysieren.

Aufgrund aktueller Diskussionen in der Presse hat sich der Gemeinderat Kilchberg entschieden, den Betrieb Stockengut auf seine Zukunftsausrichtung hin erneut zu analysieren.

Der Auftrag lautete, die ersten zwei Jahre des neuen Verwalters unter die Lupe zu nehmen, die Umsetzung der Empfehlungen aus der ETH Studie zu verifizieren und Vorschläge für eine zukünftige Bewirtschaftung des Stockengutes zu erarbeiten. Im Weiteren sollten eine Analyse der Tierhaltung, eine Umstellung auf biologischen Landbau sowie eine mögliche Verpachtung des Betriebes beurteilt werden. Die Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) auf dem Stockengut sollte miteinbezogen werden.

Das FiBL hat mit der IG Stockengut Kontakt aufgenommen, um deren Anliegen kennen zu lernen.

2. Zielsetzungen

Die Zielsetzung des Gemeinderates mit einer ökologischen, naturnahen Bewirtschaftung, einer artgerechten Tierhaltung sowie der öffentlichen Zugänglichkeit des Betriebes kann vorbehaltlos unterstützt werden. Ergänzt werden könnte noch die Wirtschaftlichkeit.

Die Bewirtschaftung durch einen Verwalter muss gründlich überprüft werden. Der unternehmerische Spielraum ist deutlich eingeschränkt. Die Strategie nach dem ETH Bericht aus dem Jahre 2003 wurde im Jahre 2005 revidiert. Die Schweinehaltung wurde nicht reduziert. Die Haltung von 36 Mutterschweinen und 3000 Legehennen wurde weitergeführt. Geplant wurde, in einer ersten Phase die Schweinehaltung so rasch wie möglich den gesetzlichen Anforderungen anzupassen, da im Jahre 2007 diese Art der Aufstallung mit Kastenständen nicht mehr tierschutzkonform ist. Auch in der Legehennenhaltung sollte ein neuer Stall gebaut werden, um den Hygienestandard zu verbessern. Auf die Freilandhaltung sollte vorläufig wegen der Hühnerpest und der Salmonellengefahr verzichtet werden. Weiter wurde geplant, den Anbindestall der Kühe in einen Laufstall umzubauen.

Die Planung dieser vorgezogenen Investitionen löste bei einem Teil der Bevölkerung kontroversen Diskussionen aus und führte dazu, dass eine gründliche Analyse des Betriebes in Auftrag gegeben wurde.

Das FiBL verfolgt eine nachhaltige Entwicklung in der Landwirtschaft. Nachhaltigkeit im Sinne des Umweltgipfels von Rio 1992 beinhaltet Fortschritte in den drei Hauptbereichen "Ökonomie", "Ökologie" und "Soziales". Am Schluss des Berichtes werden wir feststellen, ob sich diese Nachhaltigkeit in den vorgeschlagenen Empfehlungen und Massnahmen widerspiegelt.

Für einen derart exponierten Betrieb wie das Stockengut, erachten wir die im ETH Bericht erwähnten Hauptanliegen als prioritär. Das heisst, die umweltgerechte Produktion und die tiergerechte Haltung der Nutztiere.

Für Konsumentinnen und Konsumenten im Einzugsgebiet einer Grossstadt sind die Sensibilitäten in diesen Bereichen sehr hoch. Hier kann es keine Kompromisse geben, sonst wird der Betrieb immer einer berechtigten Kritik ausgesetzt sein.

3. Bericht ETH

Ein Ziel dieser Studie war es, den Bericht der ETH kritisch zu überprüfen und, wo notwendig, zu ergänzen. Der Bericht gab uns eine gute Beurteilung vor der Übernahme durch den neuen Verwalter. Mit den neuen Buchhaltungen 2003/2004 konnten wir in der Tendenz abschätzen, wie sich die produktionstechnische und betriebswirtschaftliche Situation mit dem neuen Verwalter weiter entwickelt hat. Die Darstellung erfolgt im Kap. 6.

Der ETH Bericht wurde nach der klassischen SWOT Analyse mit der Klärung der Stärken und Schwächen des Betriebes und den Chancen und Gefahren des Umfeldes erstellt. Daraus hat die ETH eine Strategie-Empfehlung abgegeben. Wir unterstreichen hier nochmals die wesentlichen Prioritäten eines Betriebes wie dem Stockengut in der tiergerechten Haltung und umweltgerechten Produktion sowie der Wirtschaftlichkeit. Die öffentliche Meinung hat sich genau hier entzündet und zu den jetzigen Diskussionen rund um das Stockengut geführt. Die Sensibilität der Bevölkerung in diesen Bereichen muss in Zukunft sehr ernst genommen und berücksichtigt werden. Ein wichtiger Teil der umweltgerechten Produktion ist der Naturschutz und die Biodiversität. Diese Aspekte hat der ETH Bericht ganz ausgelassen. Wir wollen versuchen, mit den Umsetzungsempfehlungen für das LEK diesem Bedürfnis nachzukommen.

Wir können uns weiter mit der Feststellung im ETH-Bericht vollumfänglich einverstanden erklären, dass die Preise für die landwirtschaftlichen Produkte und damit auch der Ertrag aus der Landwirtschaft in Zukunft deutlich sinken werden. Als Kompensation werden diese teilweise in Direktzahlungen umgewandelt. Die Ertrags- und Kostenschere für das Stockengut als Verwalterbetrieb wird damit weiter aufgehen und das jährliche Betriebsdefizit vergrößern.

Im Bericht der ETH fehlt die Analyse über die Landbasis des Stockengutes. Bei unseren Arbeiten haben wir festgestellt, dass als Basis der landwirtschaftlichen Produktion eine genaue Analyse von Eigen-, Pacht- und Gebrauchsleiheland notwendig ist. Die Entwicklung der Landbasis mit der Einteilung in Freihalte-, Landwirtschafts-, Reserve- und Bauzone ist für die Zukunft des Betriebes von entscheidender Bedeutung. Wir widmen dieser Landbasis ein eigenes Kapitel in diesem Bericht, weil das die allererste Grundlage eines Landwirtschaftsbetriebes ist. Weiter fehlt im Bericht der ETH eine vertiefte Analyse der Produktionstechnik und der arbeitswirtschaftlichen Situation des Betriebes. Wir haben versucht, mit ein paar Schlüsselzahlen die Qualität der landwirtschaftlichen Arbeit auf dem Betrieb zu beurteilen und uns Gedanken gemacht, warum der Betrieb die sehr hohe Zahl von 840% Stellenprozenten benötigt.

Die ökonomische Analyse der ETH Studie durch das Institut für Betriebswirtschaft ist sehr gut und gründlich. Wir werden aufgrund der letzten zwei Buchhaltungsjahre diese Entwicklung weiter aufzeigen. Nicht eingegangen wird im Bericht auf die Kosten für die Gebäude des Stockengutes. Daraus wird klar ersichtlich, dass nach der nächsten notwendigen Investition in die Gebäude dieses Kapitel für die nächsten 20 oder 30 Jahre abgeschlossen werden sollte. Das jährlich wiederkehrende Betriebsdefizit auf dem Stockengut ist sehr hoch. Wir gehen in unserem Bericht deshalb vertieft auf eine Verpachtung und Pachtmodelle ein. Dazu wurde eine aktuelle Ertragswert- und Pachtzinsschätzung vorgenommen mit einer Vorausschätzung nach den vorgesehenen Investitionen in die Ställe. Damit kann die Pacht mit realistischen Zahlen beurteilt werden.

Am Schluss des ETH Berichtes werden verschiedene Varianten aufgezeigt, mit ÖLN und biologischer Bewirtschaftung. Hierzu muss eine klare Kritik angesetzt werden. Bei den Varianten wurden zwei grundverschiedene Produktionssysteme miteinander verglichen. Man kann nicht

ÖLN Milchproduktion mit Bio Weide-Mast vergleichen. In der Biovariante hätte man mindestens auch die Milchproduktion vergleichen müssen. Bio Weide-Mast hätte als eventuelle Alternative beurteilt werden können.

In unserem Bericht versuchen wir, mit möglichst gleich bleibenden produktionstechnischen Grundlagen, die Varianten zu vergleichen. Zusätzlich wird noch die Mutterkuhhaltung als mögliche Alternative herangezogen.

Der ETH Bericht bietet eine sehr gute Grundlage, die Entwicklung des Betriebes weiter zu verfolgen und wir hoffen, dass wir mit unserem Bericht für die Gemeinde eine Grundlage schaffen können, damit der Betrieb gestärkt aus der Diskussion hervorgeht und für die zukünftigen Investitionsentscheide klare Vorgaben bestehen.

4. Agrarpolitik 2011 des Bundes

Wir werden nicht vertieft auf die Änderungen in der Agrarpolitik eingehen, sondern nur diejenigen Punkte erwähnen, welche für das Stockengut besonders relevant sind. Dazu zählt sicher die Aufhebung der Milchkontingentierung. Auf 2006 können Betriebe vorzeitig aus der Milchkontingentierung aussteigen, definitiv auf 1. Mai 2009. Mit einem Kontingent von 278'000 kg Milch ist das Stockgut gut gerüstet für die Aufhebung. Es wurde bereits entschieden, vorzeitig in die Produzentenorganisation Nordostmilch AG einzutreten und auf 1. Mai 2005 auszusteigen.

Eine weitere sehr wichtige Entwicklung ist der Druck der Exportländer auf die Schweiz und die Öffnung der Grenzen im Rahmen der WTO sowie die Umsetzung der Bilateralen Abkommen II in der Schweiz. Der Betrieb muss die agrarpolitische Entwicklung sehr genau im Auge behalten. Das Umfeld ändert sich sehr schnell. Wir schlagen deshalb vor, den Betrieb in einen Pachtbetrieb umzuwandeln. Ein Pächterbetrieb kann unternehmerisch deutlich schneller reagieren als ein Verwalterbetrieb. In dieser Hinsicht ist die Öffnung der Käsegrenze auf Juni 2007 von grosser Bedeutung. Wir befürchten, dass sich der Milchpreissrückgang mit dieser Massnahme beschleunigen wird. Wenn der günstige und gute europäische Käse den Schweizer Käse auf dem Markt verdrängt, wird dies zu Milchüberschüssen in der Schweiz führen. Der Druck auf den Milchpreis wird zunehmen. Als Kompensation ist in der AP 2011 eine Kuhhalterprämie von vorerst CHF 200.--, später von CHF 600.--, vorgesehen. Diese Direktzahlung soll den Milchpreissrückgang teilweise kompensieren. Gleichzeitig wird der Raufutterbeitrag für alle raufutterverzehrenden Tiere auf CHF 600.- reduziert. Dies hat zur Folge, dass das Stockengut bei der Milchproduktion Ertrag verlieren wird und diesen nicht über die Kuhhalterprämie kompensieren kann. Diese Entwicklungen bei den Direktzahlungen würden beim Stockengut mit 50 Kühen einen Verlust von CHF 30'000.- verursachen.

Der Konkurrenzkampf innerhalb der Landwirtschaft wird zunehmen. Es werden nur Betriebe überleben, welche in dieser Konkurrenz eine kostengünstige Produktion betreiben und damit auch ökonomisch nachhaltig wirtschaften können. Im freien Wettbewerb wäre das Stockengut längst im Konkurs, wie die betriebswirtschaftliche Analyse aufzeigt. Es braucht auf dem Stockengut eine rigorose Änderung. Ansonsten muss die Gemeinde einen defizitären Betrieb weiter betreiben. Wir werden aufzeigen, woher das Defizit stammt.

5. Landbasis Stockengut

Wie im Kapitel 3 erwähnt, wurde in der Betriebsanalyse festgestellt, dass die Sicherheit der Landbasis für das Stockengut bisher nicht analysiert und überprüft wurde. Wir haben deshalb einen ziemlich grossen Aufwand betrieben, um ein exaktes Parzellenverzeichnis aller bewirtschafteten Flächen zu erstellen. Im Anhang 1 ist dieses Parzellenverzeichnis aufgeführt. Die Parzellen richten sich nach der Nummer der bewirtschafteten Flächen. Diese umfassen insgesamt 50 verschiedene Teilparzellen. Von diesen wurden mit Unterstützung des Grundbuchgeometers die Flächen und Katasternummern erhoben. Eine Katasternummer kann mehrere Teilparzellen beinhalten, wenn eine bewirtschaftete Fläche mehr als eine Katasterfläche umfasst. Weiter wurde die Zone gemäss Zonenplan der Gemeinden Kilchberg und Adliswil, der Besitzer, die Vertragsart und der Beginn des Vertragsverhältnisses ermittelt.

Aus diesem Grundlagenverzeichnis können nun verschiedene Zusammenhänge aufgezeigt werden, welche die Sicherheit der Landbasis widerspiegeln. Die Abb. 1 zeigt 33 ha Eigen- und 34 ha Fremdland oder ca. 50%. Die Abbildung zeigt auch die Verteilung auf die drei Gemeinden, in denen Land bewirtschaftet wird. Die Abb. 2 zeigt den Anteil Pacht- und Gebrauchsleihe-land des Fremdlandes. Die Pacht umfasst ca. 30% und die Gebrauchsleihe etwa 70% des Fremdlandes.

Abbildung 1

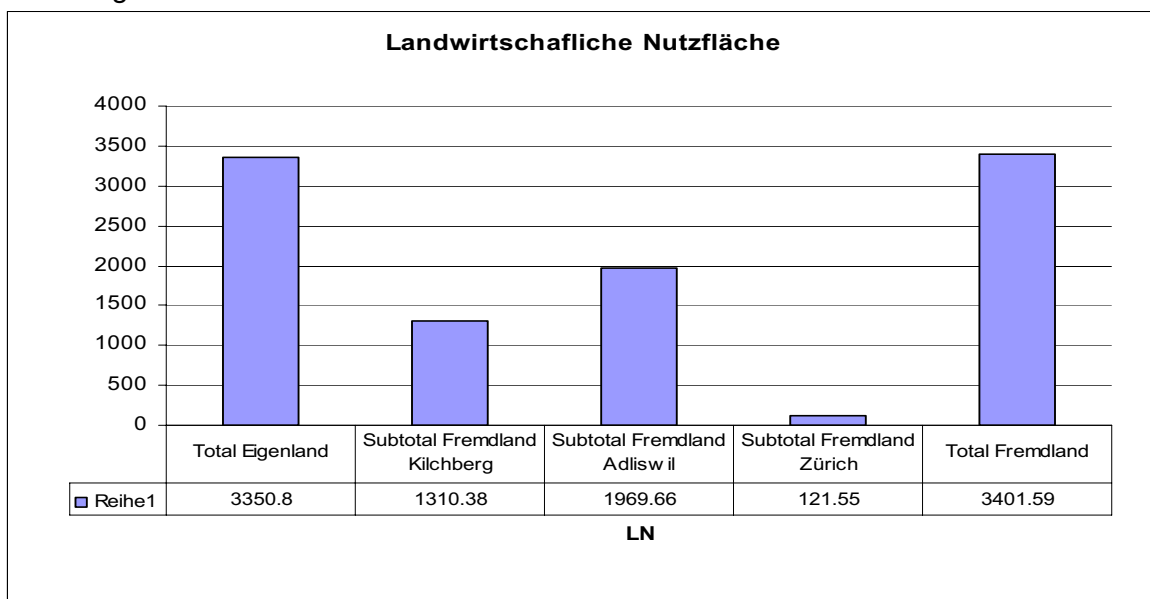
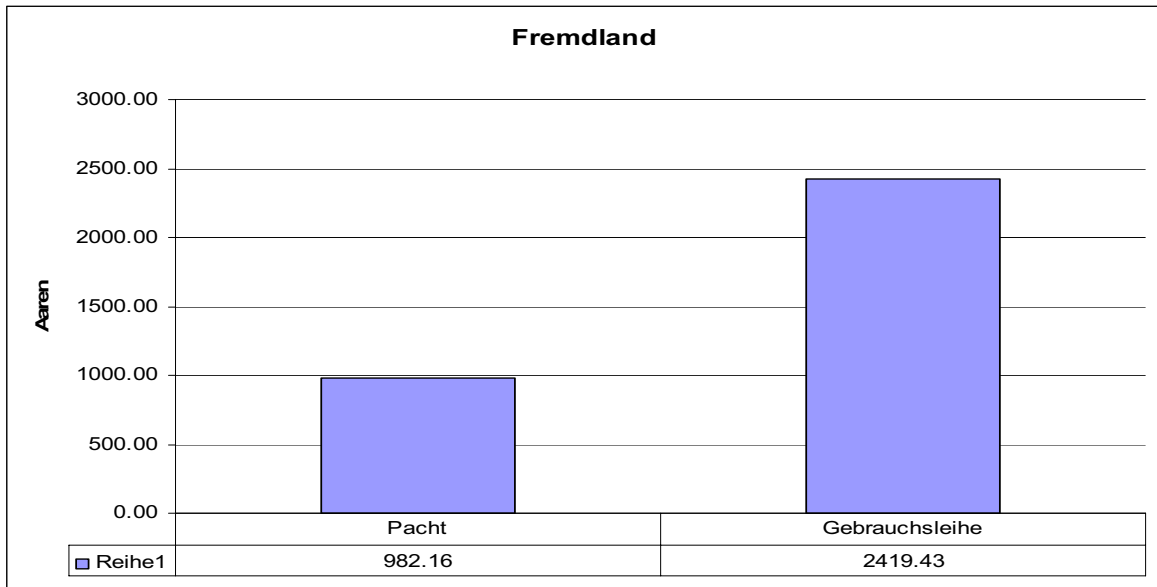


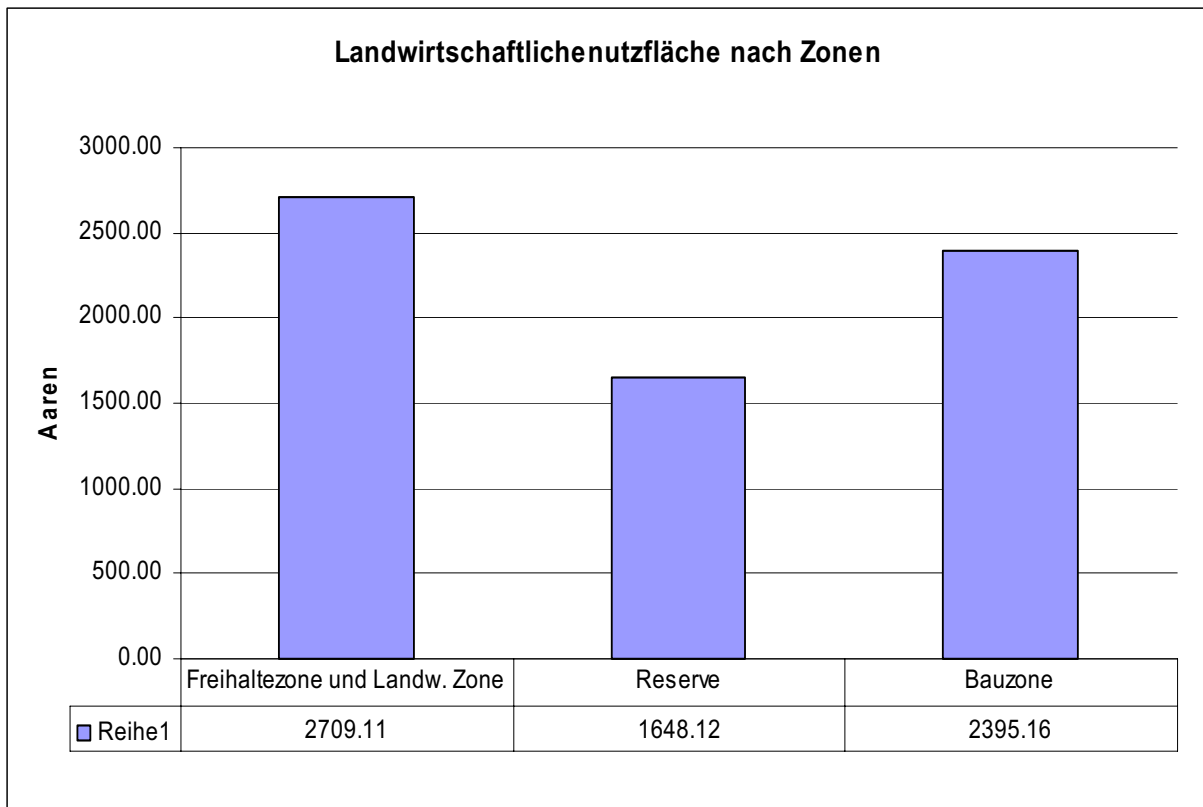
Abbildung 2



Pachtland ist dem Pachtgesetz unterstellt und ist immer auf 6 Jahre vertraglich gesichert. Es läuft ohne Kündigung automatisch in eine neue Pachtperiode von 6 Jahren.

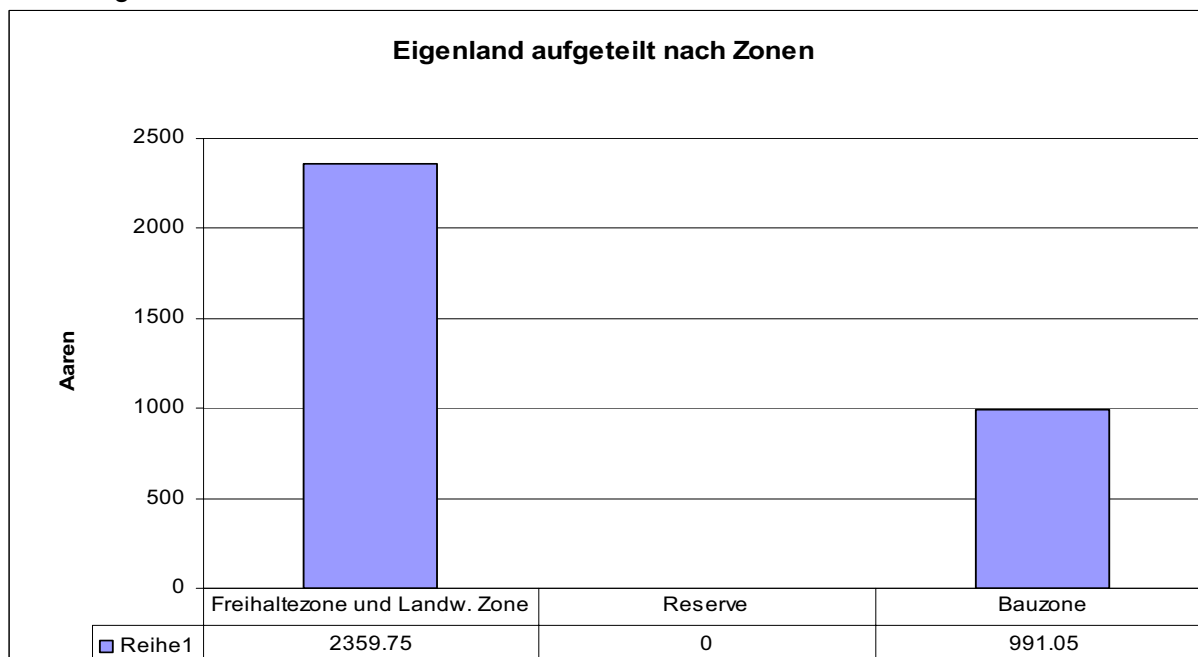
Gebrauchslleiheland ist nur zum Gebrauch überlassen, ohne Entgelt. Dieses Land kann unmittelbar und sofort vom Besitzer zurückgenommen und für andere Zwecke verwendet werden. Meistens wird die Gebrauchslleihe für Bauland oder für Land in der Reservezone verwendet. Der Vorteil der Gebrauchslleihe ist, dass kein Pachtzins geschuldet ist. Der Nachteil ist, dass keine längerfristige Sicherheit besteht. Das Land kann jederzeit vom Besitzer zurückgenommen werden. 24 ha des Fremdlandes sind demnach als sehr unsicher zu betrachten. Dies sind 35.8% der gesamten bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche des Stockengutes. Einen weiteren Hinweis auf die Landsicherheit gibt die Einteilung im Zonenplan. Abb. 3 zeigt die ganze landwirtschaftliche Nutzfläche, aufgeteilt nach Freihaltezone und Landwirtschaftszone, welche langfristig als gesichert betrachtet werden kann. Die Reservezone wird normalerweise im 15-jährigen Rhythmus eingezont oder ausgezont. Die Bauzone kann grundsätzlich jederzeit überbaut werden. Auch diese Einteilung sieht schlecht aus, da etwa 25% der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Bauzone liegen und ca. 25% in der Reservezone. Längerfristig gesichert sind nur 27 ha, d.h. 40% der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Abbildung 3



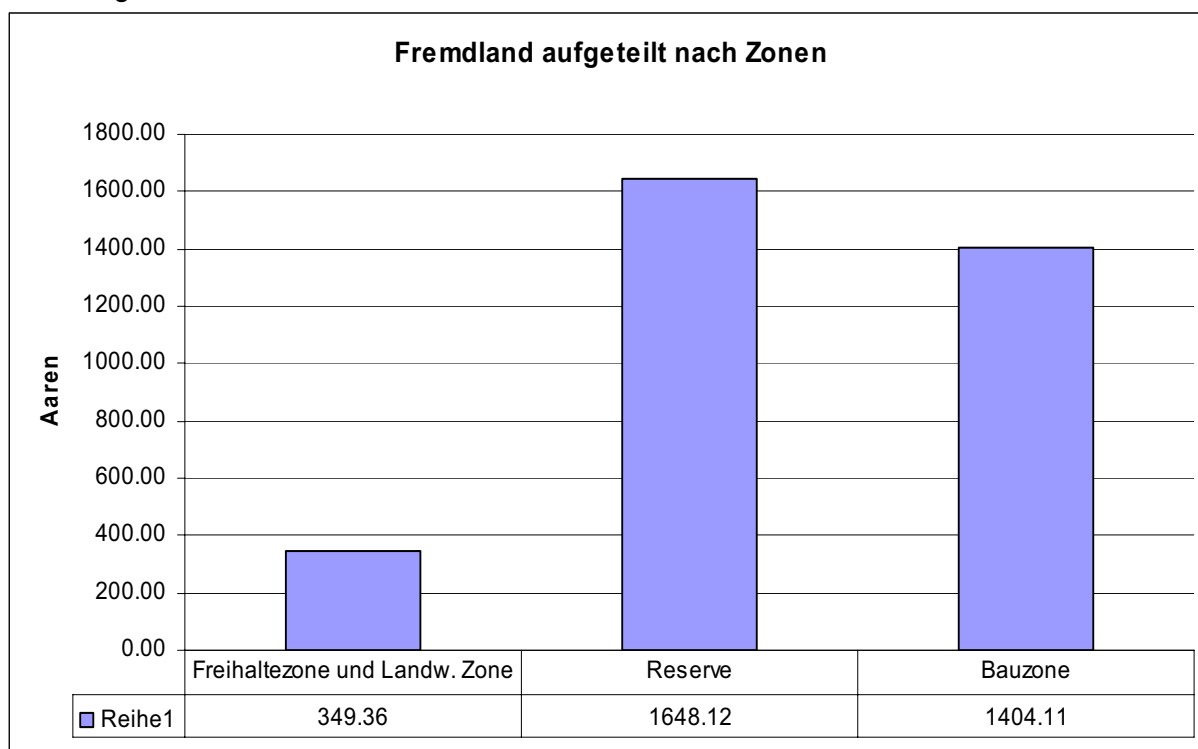
Die Abb. 4 zeigt auf, dass vom Eigenland (33.50ha) nicht die ganze Fläche in der Freihalte- oder Landwirtschaftszone liegt. Nur 23.5 ha des Eigenlandes der Gemeinde Kilchberg liegen in der Freihalte- und Landwirtschaftszone und ca. 10 ha sind auch dort Bauzone. Natürlich kann die Gemeinde selbst entscheiden, wann sie dieses Bauland überbauen will. Allerdings ist es wahrscheinlich, dass die Bautätigkeit einer Gemeinde der landwirtschaftlichen Nutzung in der Bauzone vorgeht. Von der ganzen heute bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche von 67.52 ha sind demnach nur 34%, das heisst 1/3 ganz gesichert.

Abbildung 4



Die Abb. 5 zeigt, dass das Fremdland vor allem aus Reserve- und Bauzonen besteht. Deshalb sind auf dem Fremdland sehr wenige Pachtverträge vorhanden. Es sind vor allem Gebrauchsleiheverträge, welche eine sofortige bauliche Realisierung des Landes ermöglichen.

Abbildung 5



Wir möchten der Gemeinde und dem betroffenen Bewirtschafter mit dieser ausführlichen Beschreibung klar aufzeigen, dass zukünftige Investitionen sehr genau und gründlich überlegt werden müssen. Bei jeder längerfristigen Investition in Gebäude ist die Sicherheit der Landbasis ein entscheidender Faktor. So müssen Landwirte in der übrigen Landwirtschaft bei Bauvorhaben als erstes ihre Eigenland- und Pachtlandverhältnisse darlegen, damit die Verwaltung die Investitionskredite und Beträge danach ausrichten kann. Es ist klar, dass Reservezonen mit Gebrauchleiheverträgen nicht sofort überbaut werden können. Es liegt nun aber am Bewirtschafter und an der Gemeinde Kilchberg, mit der Stadt Adliswil zu klären, ob beim Reservezonenland in nächster Zeit Bestrebungen für Umzonungen bestehen. Das Pachtland in Adliswil wurde gekündigt. Das heisst meistens, dass Zonenänderungen geplant sind. Grundsätzlich empfohlen wird, die Bauten für raufutterabhängige Tiere auf die langfristig gesicherte Landbasis abzustützen. Der Ackerbau kann ohne Probleme reduziert werden, wenn die Landbasis schwindet, und bodenunabhängige Tierhaltungen können weiter geführt werden. Es entsteht aber bei zunehmendem Landverlust ein immer grösser werdendes ökologisches Problem, wie der Betrieb den anfallenden Dünger mit Hofdüngerverträgen auf andere Betriebe verschieben kann, was nicht dem ökologischen Kreislaufgedanken entspricht. In diesem Sinne werden wir versuchen, in Bezug auf die Investitionen nachhaltige Empfehlungen abzugeben.

6. IST-Analyse

Die zukünftige Ausrichtung wirkt sich vornehmlich im Bereich der Tierhaltung aus, da hier Investitionen notwendig sind. Deshalb wurde von einer tiefgehenden Analyse der pflanzenbaulichen Praxis abgesehen.

Der ETH Bericht zeigt dem Ackerbau deutliche standortverursachte Grenzen auf. Gute Erträge erzielte der Betrieb mit Silomais und Triticale. Diese Kulturen werden für die Tiererzeugung eingesetzt. Der klassische Brotgetreidebau ist für diese Lage weniger geeignet.

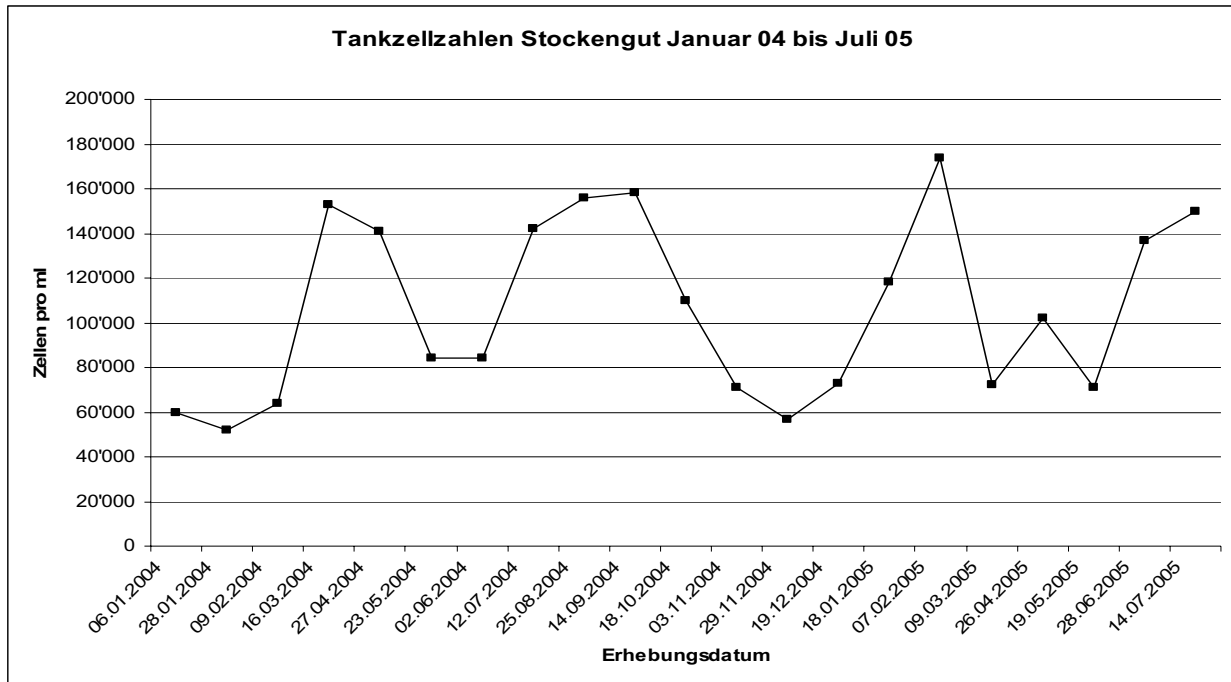
Tierhaltung

Nachfolgend werden ein paar Schlüsselzahlen aus der Tierproduktion erläutert.

Die Milchleistung hat sich in den Jahren 2002 bis 2004 von 7'500 kg auf 6'600 kg reduziert. Bis heute ist die Milchleistung wieder angestiegen und liegt heute bei 7'500 kg. Im gleichen Zeitraum von 2002 bis 2004 hat die Milchlebensleistung von 21'000 auf 19'000 kg abgenommen und ist wieder gestiegen auf 22'000 kg.

Die Qualität der Milch auf dem Stockengut unterliegt starken Schwankungen. Die Tankmilchzellzahl sollte unter 100'000 Zellen liegen. Abb. 6 zeigt die Fluktuationen seit Januar 2004. Bezüglich Milchqualität braucht es auf dem Stockengut eine deutliche Verbesserung.

Abbildung 6



Wir empfehlen eine Bestandesbetreuung durch einen erfahrenen Tierarzt und eine stufenweise Kontrolle der ganzen Eutergesundheit auf dem Betrieb. Weiter haben wir festgestellt, dass die relativ gute Milchleistung mit einem sehr hohen Kraftfutterverbrauch von 1'220 kg pro Kuh und Jahr erzielt wird. Wir erwarten, dass im neuen Laufstall mit einer ad libitum-Fütterung der Totalmischration sowie einer computergesteuerten Zuteilung des Kraftfutters dieser hohe Kraftfutterverbrauch deutlich gesenkt werden kann. Wir erhoffen uns auch Verbesserungen der Eutergesundheit im Laufstall.

Mit 20.5 verkauften Ferkeln pro Muttersau und Jahr liegt der Betrieb über dem Durchschnitt. In der Buchhaltung 2002 reduzierte sich der "Jagerertrag" etwa auf die Hälfte des durchschnittlichen Ertrages. Die Ursache hierfür steht im Zusammenhang mit nicht trächtigen Mutterschweinen, was mittlerweile nicht mehr der Fall ist.

Die Legeleistung der Hühner liegt bei 74%, d.h. die Hühner legen ca. 270 Eier in 365 Tagen. Das ist guter Durchschnitt. Dies sind Durchschnittszahlen aus den letzten drei Jahren. Die Abgänge in % des Ausgangsbestandes sind bei den weissen Hühnern 5 bis 7% und bei den braunen 5 bis 12 %. Als Zielgrösse sollten die Abgänge unter 5 % liegen. Dies ist sicher auf das suboptimale Aufstallungssystem und die dadurch schlechten Hygienebedingungen zurückzuführen. Dieser alte Stall sollte dringend erneuert werden.

Nun einige Bemerkungen zu den weiteren produktionstechnischen Kennzahlen:

In der Swiss-Bilanz liegt der Betrieb mit 12% Überschuss beim Gesamtstickstoff über dem Toleranzwert. Der Stickstoffeinsatz, insbesondere Harnstoff und Ammonsalpeter, muss gesenkt werden. Durch den Einsatz von phosphorreduziertem Futter kann der Betrieb die Swiss-Bilanz beim Phosphor knapp einhalten. Mit der hohen Milchleistung musste der Betrieb den Kuhbestand von früher 55 Kühen auf 47 Kühe reduzieren. Es fragt sich, ob diese Milchleistung mit dem hohen Kraftfutteraufwand ökonomisch ist. Zudem werden ca. 50'000 kg an 31 Mastkälber vertränkt. Die Kälber trinken je 1'600 kg Milch. Wenn ein durchschnittlicher Milchpreis für diese Milch eingesetzt wird, dann ist die Kälbermast nicht rentabel. Wir empfehlen deshalb, die Milch-

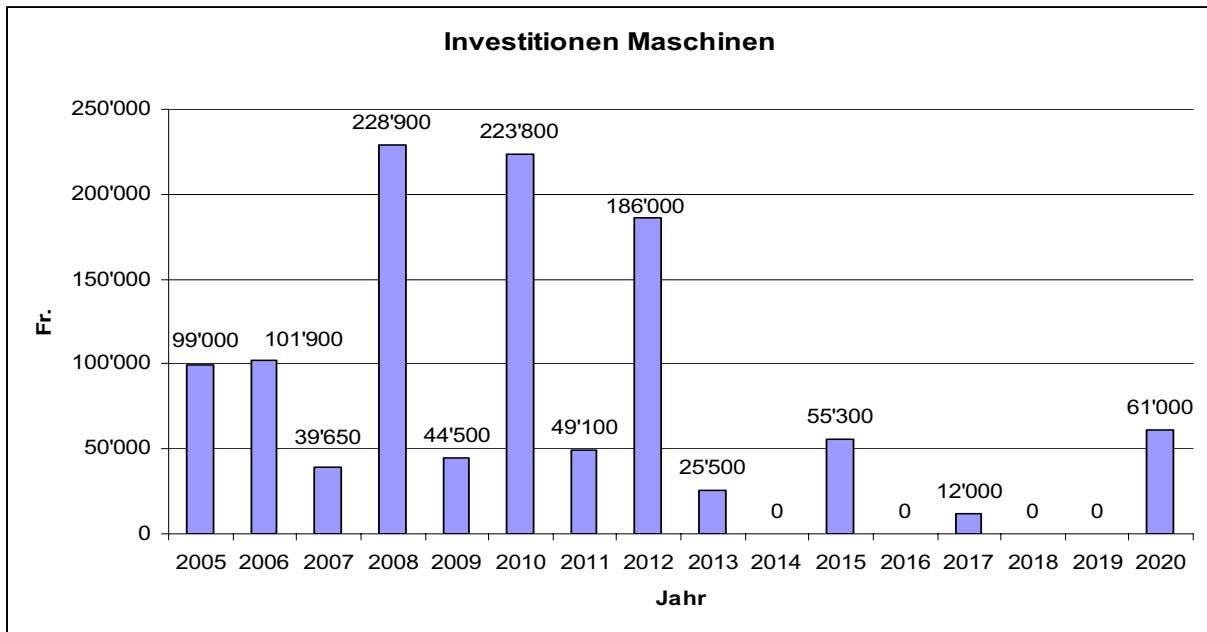
leistung zu senken, die Kuhzahl zu erhöhen und den Kraftfutterverbrauch zu senken, damit weniger Milch anfällt und nicht an die Kälber vertränkt werden muss. Für das heutige Aufstallungssystem genügen die Jauchetröge knapp in der Grösse von ca. 1'000 m³. Mit einem neuen Boxenlaufstall für Kühe würde dieser Jauchetrog wahrscheinlich nicht mehr ausreichen.

Betriebswirtschaft

Die Arbeitskraftbilanz zeigt einen leichten Überhang im Betrieb und eine leichte Unterdeckung im Haushalt. Die heutige Betriebsform mit Anbindestall, Hochsilos, fehlendem Kran für die Heurüstung im Winter, Kleinballen für die Strohbergung und einer Rohrmelkanlage für die Kühe ist alles in allem ein zeitaufwendiges und veraltetes System. Um in Zukunft Lohnkosten zu sparen, muss dringend ein Rationalisierungsschritt erfolgen. Mit dieser Einrichtung könnte ein Pächter unmöglich den Betrieb übernehmen, weil er seine Arbeitskräfte aus dem Betrieb nicht finanzieren könnte. Bei der Neuplanung der Gebäude für die Tierhaltung muss dem Rationalisierungsgedanken hohe Priorität eingeräumt werden.

Im Rahmen unserer Analyse wurde eine aktuelle Maschinenliste aller Maschinen des Stockengutes (mit Kaufjahr, Kaufpreis und Restwert) erstellt. Im Anhang 2 ist die vollständige Maschinenliste inkl. Gesamtsumme hinterlegt. Der gesamte Kaufwert aller Maschinen beträgt CHF 849'639.--, die Abschreibungen betragen CHF 501'754.- und der Restwert macht CHF 347'885.- aus. Wir haben viele alte Maschinen auf dem Betrieb vorgefunden, und es wird Aufgabe der Gemeinde bzw. des neuen Pächters sein, zu entscheiden, welche Maschinen er übernehmen und welche er ersetzen will. Abb. 7. zeigt auf der Basis der Maschinenliste den notwendigen Ersatz der wichtigsten Maschinen über die nächsten 15 Jahre. Gemäss dieser aktuellen Liste müssten in den nächsten 15 Jahren CHF 1'126'000.- für den teilweisen Ersatz des Maschinenparks investiert werden. Einen solchen Betrag könnte ein Pachtbetrieb nicht verkraften und wäre deshalb gezwungen, viele Arbeiten auswärts zu vergeben. Nur die allernotwendigsten Maschinen könnten ersetzt werden.

Abbildung 7



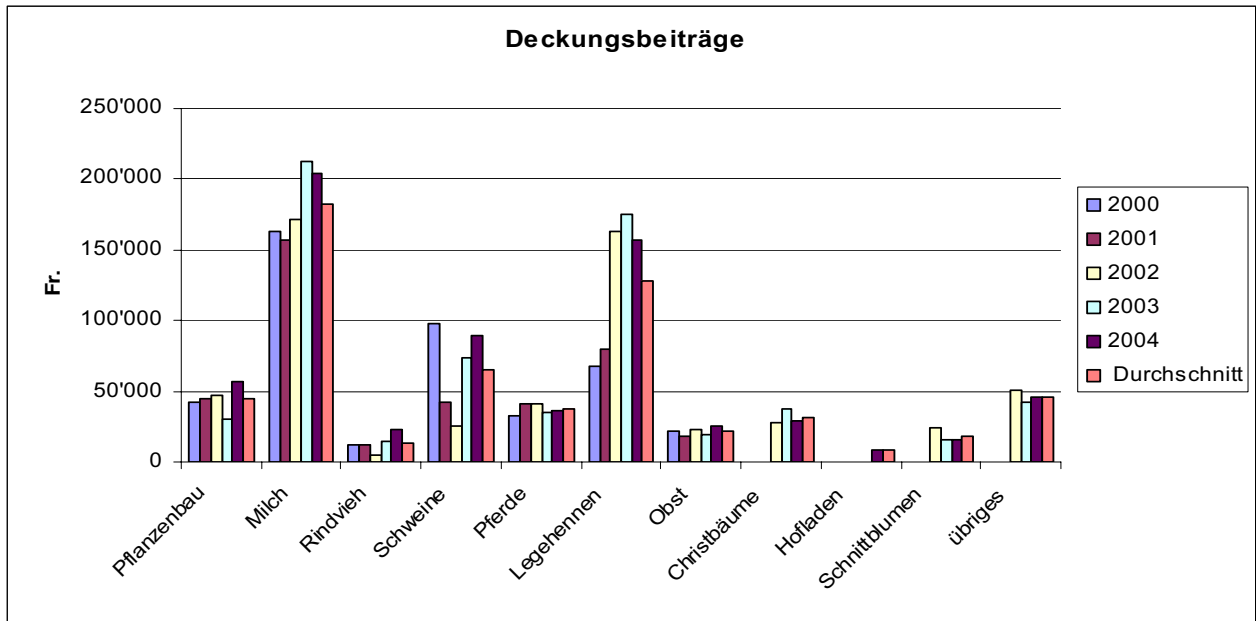
Ein Verwalterbetrieb hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Direktzahlungen. Er kann nur den ökologischen Ausgleich, die Zusatzbeiträge nach der Ökoqualitätsverordnung und die Extensivbeiträge beziehen. Für das Stockengut macht das insgesamt max. ca. CHF 12'000.- aus.

Als Grundlage für die betriebswirtschaftliche Analyse dienten uns die Jahresrechnungen 2002, 2003 und 2004 der Gemeinde. Im Anhang 3 sind diese drei Buchhaltungen zusammengestellt und wurde der Durchschnitt für jede Ertrags- und Kostenstelle berechnet. Eine weitere Grundlage bildet die Gebäudeliste im Anhang 4. Wie im Kapitel 3 dargestellt, versuchen wir bei unserer Analyse den Kauf des Stockengutes und die Investitionen in die Gebäude in unsere betriebswirtschaftliche Betrachtung mit einzubeziehen. Dieser Bereich darf in der Buchhaltung und in der Analyse nicht mehr ausgeklammert werden, nur weil die Zahlen in der Buchhaltung der Gemeinde an einem anderen Ort aufgeführt sind. Wir haben uns entschieden, die Investitionen in den Landerwerb und die Freihaltezone mit CHF 58'783'000.- als abgeschrieben zu betrachten. Diese Investition der Gemeinde ist einmalig und dient zur Sicherung der Freihaltezone. Das Land muss nicht abgeschrieben werden. Die Gebäude betrachten wir jedoch als übliche Investition mit Unterhalt und Abschreibung. In allen Varianten sind deshalb Wohnhaus und Ökonomiegebäude mit Kauf und Investitionen vollständig aufgeführt, inkl. Abschreibungen von 1% beim Wohnhaus und 2% bei den Ökonomiegebäuden, sowie Reparatur und Unterhalt von 0.5% des Investitionswertes. Wir widmen den Gebäuden auch ein separates Kapitel in diesem Bericht.

Am besten kann die betriebswirtschaftliche Entwicklung des Betriebes anhand der Deckungsbeiträge gezeigt werden. Abb. 8 mit Tabelle und Graphik zeigt die Gesamtdeckungsbeiträge der einzelnen Betriebszweige und deren Entwicklung über die letzten 5 Jahre. Hauptertrag ist mit einem Durchschnitt von CHF 181'000.- die Milch. Der zweithöchste Ertrag sind die Legehennen und dann folgen die Schweine. Weiter ins Gewicht fallen der Pflanzenbau, die Pferde, das Obst und die Christbäume. Wir sehen bei praktisch allen Betriebszweigen eine deutliche Verbesserung in den letzten zwei bis drei Jahren. Insbesondere beim Milchvieh sind die Deckungsbeiträge gestiegen und sehr deutlich auch bei den Legehennen. Bei den Schweinen sieht man deut-

lich den "Knick" im Jahre 2002, welcher nur mit den Ausfällen der leeren Sauen erklärt werden kann. Pflanzenbau, Pferde, Obst und Christbäume sind relativ konstant im Deckungsbeitrag.

Abbildung 8



Die Graphik zeigt, dass produktionstechnisch der Betrieb heute rund läuft.

Das Betriebsdefizit im Stockengut ist nicht auf den Verwalter und seine Qualitäten als Landwirt zurückzuführen. Abb. 9 mit Tabelle und Graphik zeigt die Deckungsbeiträge pro Einheit. Beim Milchvieh sind die Tiereinheiten GVE und beim Pflanzenbau die ha. Den höchsten Deckungsbeitrag erzielen die Pensionspferde. Der Deckungsbeitrag allein macht natürlich einen Betriebszweig noch nicht rentabel, weil der Arbeitsaufwand noch nicht mit berücksichtigt ist. Beim Arbeitsverdienst (Fr./h) sind die Pensionspferde auch an erster Stelle zu nennen, dann folgen die Legehennen und dann Milchvieh und Schweine. Was auf dieser Abbildung ins Auge sticht, sind die extrem hohen Deckungsbeiträge pro Einheit bei Obst, Christbäumen und Schnittblumen. Wir haben diese drei Betriebszweige deshalb in einer separaten Abb. 10 mit Tabelle und Graphik dargestellt. Diese Graphik bestärkt die auch schon in der ETH Studie erklärte Vermutung, dass der Direktverkauf eine grosse Stärke des Betriebes ist. Auch in der Tierhaltung ist der gute Deckungsbeitrag bei den Legehennen auf den Direktverkauf zurückzuführen. Für Obst, Christbäume und Schnittblumen gilt dasselbe.

Abbildung 9

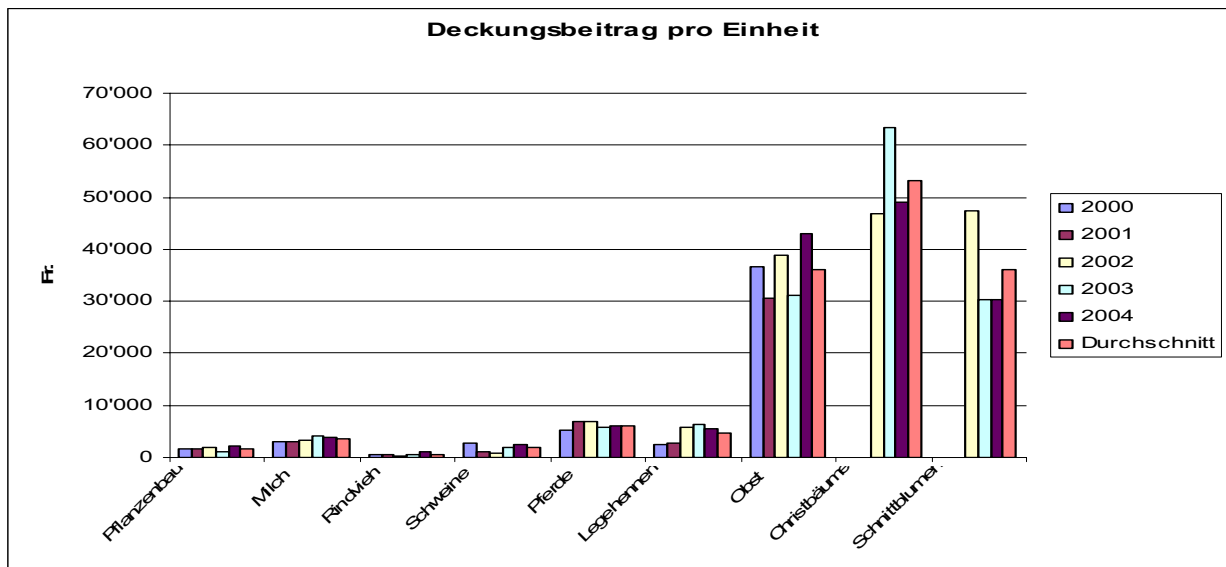
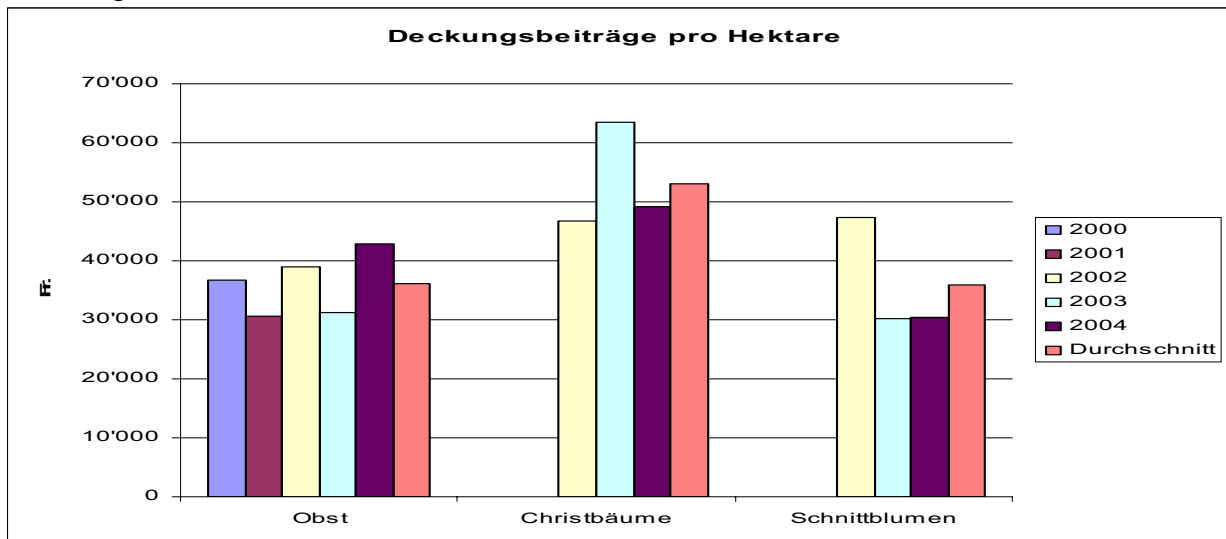



Abbildung 10



Für eine zukünftige Strategie des Betriebes müsste der Aspekt des Erfolges der Direktvermarktung einbezogen werden. Natürlich ist der Direktverkauf beim Pflanzenbau einfacher. Aber auch bei der Tierhaltung muss dieser mit Milch- und Fleischverkauf ins Auge gefasst werden. Die Preise in der Landwirtschaft werden sinken. Die Chance des Stockengutes wäre, diese Preisenkung mit Direktverkauf zu kompensieren. Im Anhang 5 ist eine Zusammenstellung aller Deckungsbeiträge für die Jahre 2000 bis 2004. Dort ist die Entwicklung jedes Betriebszweiges in den letzten 5 Jahren im Detail aufgeführt. Diese Jahre spiegeln auch den Übergang vom alten zum neuen Verwalter wider. Abb. 11 zeigt die Zusammenfassung der Erfolgsrechnung der letzten drei Jahre. Der Aufbau der landwirtschaftlichen Buchhaltung beginnt mit den Deckungsbeiträgen der Betriebszweige, anderen Kosten und Erträgen bis zum jährlichen Gesamtdeckungsbeitrag. Es werden die Strukturkosten A, Gebäude, Meliorationen, feste Einrichtungen, Maschinen, Zugkräfte, Auto, Arbeiten durch Dritte und allgemeine Betriebskosten abgezogen. Daraus resultiert das Betriebseinkommen. Von diesem werden die Strukturkosten B mit Schuld-, Pachtzinsen und Personalkosten abgezogen. Was bleibt ist das landwirtschaftliche Einkommen. Dazu kommen Nebeneinkommen, und vom Gesamteinkommen wird dann der Privatverbrauch

abgezogen für die Eigenkapitalbildung. Ein gesunder Betrieb sollte eine Eigenkapitalbildung von ca. CHF 1'000.--/ha ausweisen und einen Cashflow von CHF 2'500.--/ha.

Abb.11 Zusammenfassung (Durchschnitt) der Deckungsbeiträge der letzten drei Jahre

srva  **LBL**

Erfolgsrechnung Tabelle aktualisieren

Aktivieren Sie für die pauschale Erfassung einzelner Positionen das entsprechende Kontrollkästchen!

Betrieb: Hene Hartmann Variante: ISI, ULN, Milch Jahr: 2009

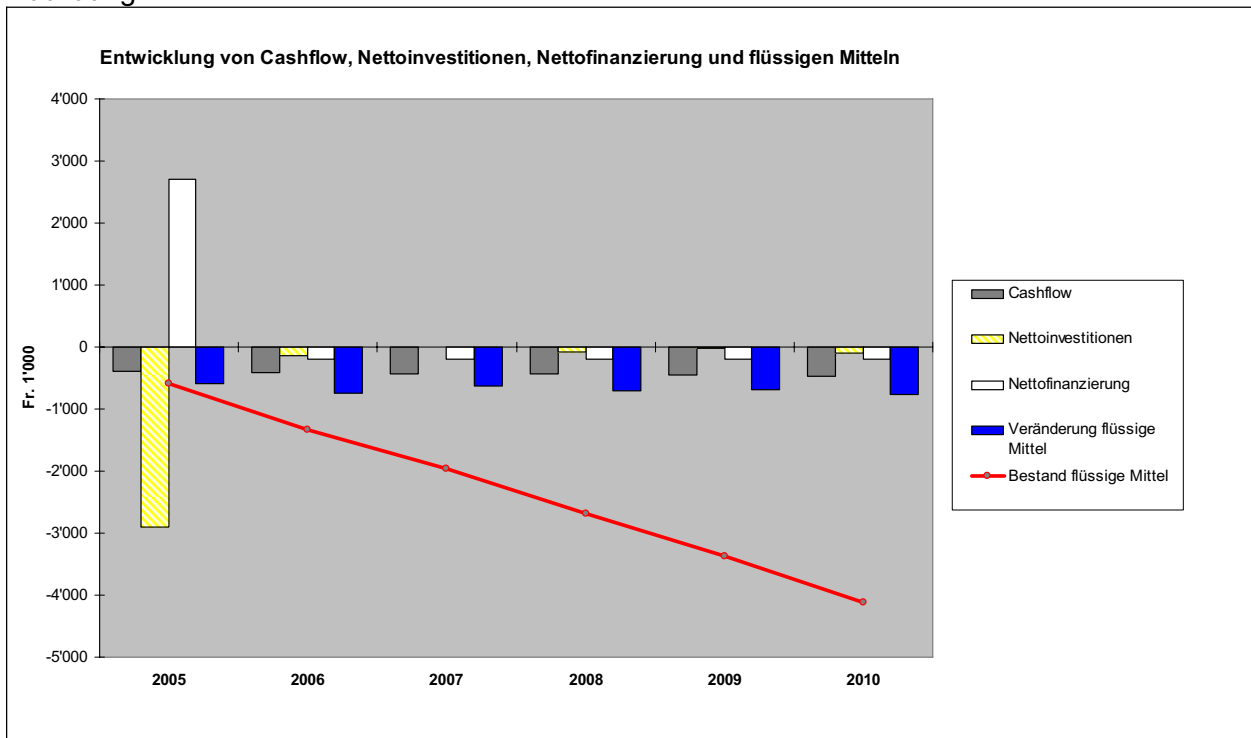
Betriebszweige	Anzahl	Einheit	DB je Einheit	Betrag	je ha LN
Winterweizen	8.95	ha	2'192	19'618	
Wintergerste	2.80	ha	2'192	6'138	
Wintertriticale	3.00	ha	2'192	6'576	
Wintermais für Speiseöl	3.50	ha	2'192	7'672	
Schnittblumen (1-jährig)	0.50	ha	36'007	18'004	
Obstanlagen	0.60	ha	42'938	25'763	
Christbäume	0.60	ha	53'070	31'842	
Hochstamm - Feldobstbäume	80.00	Stück	50	4'000	
Milchkühe	47.00	Stück	3'496	164'312	
Aufzuchtinder über 2-jährig		Stück			
Mastkälber (50-200 kg)	16.00	Platz	558	8'928	
Rindviehmast Weide > 4 Monate	8.00	Platz	558	4'464	
Pferde über 3-jährig	6.00	Stück	5'962	35'772	
Ponys, Kleinpferde und Esel	2.00	Stück			
Zuchtschweine inkl. Ferkel	36.00	Platz	2'474	89'064	
Lege- und Zuchthennen	30.00	100 Pl.	5'889	176'670	

Wald/Holz		ha			
Übrige Erträge/Kosten					
Urndüfterverkauf	<input type="checkbox"/>	St/Ut			
Grunddüterkosten	<input type="checkbox"/>		Fr.		-2957
Strohverkauf		21.9 dt			
Übrige Erträge/Kosten					13'858
Betriebliche Nebenerfolge					
Arbeit f. Dritte, Masch.vermietung	<input checked="" type="checkbox"/>		Fr.	38'402	38402
Verpachtung Gebäude, Boden an Dritte					56'000
Erfolge betrieblicher Finanzanlagen			Fr.	ä	
Direktzahlungen und andere Beiträge (ohne Anbaubeträge)					
Mietwert der Wohnräume	<input checked="" type="checkbox"/>		Fr.		
Jährlicher Gesamtdeckungsbeitrag				=	704'125
bei pauschaler Erfassung Weide pro Betrieb eingeberit			Reparaturen, Treibstoff	Abschreibungen	
Kosten Gebäude	<input type="checkbox"/>		Versicherungen /U's/b		263'047
Kosten Melkstationen	<input type="checkbox"/>				333'622
Kosten feste Einrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>		535	10'700	11'235
Kosten Maschinen, Zugkraft, Kleinmat.	<input type="checkbox"/>		60'666	46'118	106'783
Kosten Auto Betrieb	<input checked="" type="checkbox"/>				
Arbeiten durch Dritte, Maschinenmiete	<input checked="" type="checkbox"/>		7'200		7'200
Allgemeine Betriebskosten			135'666		135'666
Folgekosten der Investition					
Betriebs Einkommen				=	109'629
Schuldzinsen	<input checked="" type="checkbox"/>			-	227'000
	<input checked="" type="checkbox"/>				

Pachtzins		Fr. 5'116	-	5'116	76
Personalkosten		Fr. 596'000	-	596'000	8'827
Landwirtschaftliches Einkommen	<input type="checkbox"/>		=	-718'487	-10'641
Selbständiges Nebeneinkommen	<input type="checkbox"/>		=	-718'487	-10'641
Unternehmensgewinn, -verlust	<input type="checkbox"/>		=	-718'487	-10'641
Unselbständiges Nebeneinkommen	<input type="checkbox"/>		=	-718'487	-10'641
Zulagen, Renten, Versicherungen	<input type="checkbox"/>		=	-718'487	-10'641
Gesamteinkommen	<input type="checkbox"/>		=	-718'487	-10'641
Privatverbrauch	<input type="checkbox"/>		=	-718'487	-10'641
Eigenkapitalbildung / Eigenkapitalverzehr	<input type="checkbox"/>		=	-718'487	-10'641

Diese Zusammenstellung zeigt deutlich, dass es nicht am landwirtschaftlichen Ertrag in der Höhe von heute CHF 704'000.- liegt, sondern an den grossen Kostenpositionen "Gebäude", "allgemeine Betriebskosten" und "Personalkosten". Diese drei Kostenpositionen mindern den ganzen landwirtschaftlichen Ertrag erheblich. Abb. 12 zeigt bis zum Jahre 2010, dass sich die negativen flüssigen Mittel bis auf CHF 4 Mio. kumulieren werden. Wir glauben, dass diese Tabelle allen Beteiligten zeigen sollte, dass eine solche Entwicklung für den Gemeindebetrieb Stockengut nicht tragbar ist.

Abbildung 12



Im Anhang 6 haben wir für die IST-Analyse und die zukünftigen Varianten jede einzelne Zahl, die im Deckungsbeitrag oder bei den Strukturkosten verwendet wurde, belegt. Interessierte können demnach jede Zahl in den Varianten verifizieren und nachschauen, ob das ganze plausibel erscheint.

7. Fünf Soll Varianten

Hauptziel unseres Auftrages ist es, zu zeigen, wie die Gemeinde dieses nicht tragbare Betriebsdefizit mindern kann. Auch soll geklärt werden, ob der biologische Landbau wirtschaftlich eine Alternative zur IP Produktion darstellt. Damit sich Interessierte und Fachleute wirklich ein detailliertes Bild von jeder Variante machen können, haben wir in den Anhängen 7, 8, 9, 10 und 11 die vollständigen produktionstechnischen und finanziellen Betriebsvoranschläge aller 5 Varianten beigelegt. Das sind, die IST Variante ÖLN Milch als Verwalter Betrieb, die SOLL Variante ÖLN Milch als Pachtbetrieb, die SOLL Variante Bio Milch Pacht und als zusätzliche Variante haben wir noch die Mutterkuhvariante Bio Pacht beigelegt.

Wir haben mit dem Quellennachweis im Anhang 6 versucht, möglichst objektiv die Deckungsbeiträge einzusetzen. So lassen sich die Unterschiede deutlich erkennen. Die Tabelle 1 zum Variantenvergleich ist eigentlich der Kern der betriebswirtschaftlichen Analyse dieses Berichtes. Wir haben in den Varianten versucht, möglichst nur das zu verändern, was bei den verschiedenen Varianten auch unterschiedlich ausfällt. Wo keine Änderung notwendig wird, haben wir die Zahlen belassen. Bei den Milchkühen geben die Biokühe deutlich weniger Milch, deshalb braucht es für das gleiche Kontingent mehr Kühe, und bei den Mutterkühen haben wir gleich viel Gras verwertet wie bei den Milchkühen und kommen so auf 60 Mutterkühe mit den Kälbern ohne Jungvieh. In den ÖLN Varianten sind 3'000 Hühner eingesetzt, weil dort die Hühnerhaltung intensiver betrieben wird, und bei der Biovariante ist es nicht erlaubt, mehr als 2'000 Hühner pro Stalleinheit zu halten. Die ökologischen Kennzahlen geben ein paar Hinweise, was ökologisch wichtig ist. Sehr deutliche Unterschiede sind bei den Direktzahlungen nachweisbar, wo alle Pachtvarianten deutlich über den Verwaltervarianten liegen, weil dort praktisch keine Direktzahlungen erhältlich sind. Mit CHF 188'000.- Direktzahlungen ist die Mutterkuhvariante am besten. Dort sind heute noch CHF 900.- Raufutterbeiträge erhältlich für jede GVE Mutterkühe. Bei den Deckungsbeiträgen der Milchkühe erklärt sich der Unterschied ÖLN und Bio dadurch, dass der Deckungsbeitrag bei der Biovariante zwar CHF 200.- pro Kuh tiefer ist als ÖLN, aber weil mehr Kühe gehalten werden, ist der Gesamtdeckungsbeitrag doch höher. Die Bio-Buchhaltungsergebnisse für Milchkühe aus den Jahren 2001 bis 2003 ergeben sogar CHF 3'661.- pro Kuh. Diesen Unterschied von CHF 17'000.- erachten wir als durchaus realistisch, weil wir im Biolandbau deutlich weniger Kraftfutter benötigen und die Futterkosten erheblich tiefer sind, als in der ÖLN Variante. Bei den Mutterkühen haben wir CHF 2'000.- eingesetzt, dies ist der Deckungsbeitrag bei Direktvermarktung des Fleisches. Wenn die Milchproduktion aufgegeben wird, sollte die Direktvermarktung von Fleisch auf dem Betrieb gefördert werden.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen zeigen die sehr hohen Gebäudekosten, die Schuldzinsen, welche sich zusammensetzen aus der Hälfte des investierten Kapitals für den Kauf und die Sanierung der Gebäude zu 2% verzinst, sowie die geplante Investition für den Umbau der drei Ställe von CHF 2'900'000.--.

Mit den Personalkosten entstehen so Strukturkosten in der Höhe von CHF 1'400'000.--. Daraus resultiert für die Gemeinde jedes Jahr ein Verlust von CHF 718'000.--. Die flüssigen Mittel betragen Ende 2005 CHF 600'000.--, Ende 2010 resultiert ein Minusbetrag von CHF 4'000'000.--.

Wir haben versucht, sämtliche Kosten, welche das Stockengut heute verursacht, offen zu legen. Auch wenn diese auf verschiedenen Konten in der Gemeinde verbucht werden, ist dieser Verlust da. Wenn der Betrieb nun verpachtet wird, verschwinden natürlich nicht all diese Kosten. Die Gebäudekosten und die Schuldzinsen bleiben. Diese werden reduziert durch den Pacht-

zins, welcher voraussichtlich ca. CHF 132'000.- umfassen wird. Die Gemeinde würde im Vergleich zu heute jährlich CHF 278'000.- sparen. Einmalig ist die Einnahme für das tote und lebende Inventar von CHF 448'000.--. In diesen Kosten sind jedoch bereits die Zinsen und Amortisationen der geplanten Investition in die drei Tierhaltungsökonomiegebäude Legehennen, Schweine und Kühe eingerechnet. Da noch keine konkreten Baupläne und Offerten vorliegen, sind diese Zahlen noch unsicher.

Vergleich der verschiedenen Varianten Stockengut

Tabelle 1

	IST ÖLN Verwalter	SOLL Bio Verwalter	SOLL ÖLN Pacht	SOLL Bio Pacht	SOLL Bio Mutterkühe Pacht
Flächen in ha					
Total LN	67.52	67.52	67.52	67.52	67.52
Eigenland	33.51	33.51	0	0	0
Fremdland	34.01	34.01	67.52	67.52	67.52
Naturwiese	32.54	32.54	32.54	32.54	32.54
Kunstwiese	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03
Ackerfläche	33.78	33.78	33.78	33.78	33.78
Offene Ackerfläche	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75
Winterweizen	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95
Wintergerste	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
Triticale	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
Raps	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
Silomais	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
Schnittblumen	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
Christbäume	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Obst	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Hochstämme Anzahl	80	80	80	80	80
Tiere Anzahl	IST ÖLN Verwalter	SOLL Bio Verwalter	SOLL ÖLN Pacht	SOLL Bio Pacht	SOLL Bio Mutterkühe Pacht
Milchkühe/Mutterkühe	47	55	47	55	60
Milchkontingent in kg	278'236	278'236	278'236	278'236	0
Jungvieh	6	6	6	6	60
Rindviehmast	24	24	24	24	0
Zuchtschweine	36	12	12	12	12
Mastschweine	0	120	120	120	120
Pferde	6	6	6	6	6
Hühner	3'000	2'000	3'000	2'000	2'000
Ökologische Kennzahlen	IST ÖLN Verwalter	SOLL Bio Verwalter	SOLL ÖLN Pacht	SOLL Bio Pacht	SOLL Bio Mutterkühe Pacht
Ökofläche in ha	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11
Stickstoff in % über Bilanz	12.3	-35.4	13.5	-36.2	-50.3
Phosphor in % über Bilanz	3.1	4.6	6.0	-3.3	-0.3
Gülleanfall in m ³	1'812	2'072	2'002	2'072	2'284
Direktzahlungen	IST ÖLN	SOLL Bio	SOLL ÖLN	SOLL Bio	SOLL Bio

in Fr.	Verwalter	Verwalter	Pacht	Pacht	Mutterkühe Pacht
DZ Fläche.	8'565	8'565	84'285	115'448	110'433
DZ Tiere	0	3'973	29'503	30'695	78'549
DZ Total	8'565	12'538	113'788	146'143	188'982
Deckungsbeiträge in Fr.	IST ÖLN Verwalter	SOLL Bio Verwalter	SOLL ÖLN Pacht	SOLL Bio Pacht	SOLL Bio Mutterkühe Pacht
DB Milch/Mutterkühe	164'312	181'280	164'312	181'280	120'000
DB Schweine	89'064	62'088	45'168	62'088	62'088
DB Hühner	176'670	139'020	176'670	139'020	139'020
DB Ackerbau	40'004	63'371	40'004	63'371	63'371
DB Obst	25'763	25'763	25'763	25'763	25'763
DB Christbäume	31'842	31'842	31'842	31'842	31'842
DB Schnittblumen	18'004	18'004	18'004	18'004	18'004
DB Total	704'125	689'555	774'017	831'725	801'572
Wirtschaftliche Kennzahlen	IST ÖLN Verwalter	SOLL Bio Verwalter	SOLL ÖLN Pacht	SOLL Bio Pacht	SOLL Bio Mutterkühe Pacht
Gebäudekosten in Fr.	333'622	333'622	0	0	0
Feste Einrichtungen	11'235	11'235	0	0	0
Maschinenkosten in Fr.	106'783	106'783	83'648	83'648	83'648
Betriebseinkommen in Fr.	109'629	95'059	648'925	706'633	676'480
Schuldzins, inkl. geplante Investition	227'000	227'000	7'500	8'100	8'100
Pachtzins	5'116	5'116	132'000	132'000	132'000
Personalkosten in Fr.	596'000	596'000	150'000	150'000	150'000
Strukturkosten Total in Fr.	1'422'612	1'422'612	414'592	415'192	415'192
Landwirtschaftliches Einkommen in Fr.	-718'487	-733'057	359'425	416'533	386'380
Privatverbrauch in Fr.	0	0	120'000	120'000	120'000
Eigenkapitalbildung in Fr.	-718'487	-733'057	239'425	296'533	266'380
Akh Bedarf in h pro Jahr	21'107	19'010	11'880	12'180	10'280
Geplante Investitionen	2'900'000	2'900'000	432'000	448'000	448'000
Flüssige Mittel 2005	-597'000	-612'000	261'000	320'000	290'000
Flüssige Mittel 2010	-4'119'000	-4'201'000	954'000	1'276'000	1'128'000
Jährliche Ersparnis der Gemeinde	333'622 Fr. Gebäudekosten + 11'235 Fr. feste Einrichtungskosten + 227'000 Fr. Schuldzins - 132'000 Fr. Pachtzins=439'857 davon die Differenz zu 718'487 Fr. LE die Gemeinde spart jährlich 278'630, wenn der Betrieb verpachtet würde einmalige Einnahmen der Gemeinde bei Pachtübergabe 448'000 Fr. totes und lebendes Inventar				

Relevant für einen zukünftigen Pächter ist die Eigenkapitalbildung der drei Pachtvarianten. Die Bio-Milch Variante schneidet am besten ab, gefolgt von der Variante Bio-Mutterkuhhaltung und

der Variante ÖLN. Selbstverständlich sind alle Varianten ökonomisch machbar und es bleibt der Entscheid offen, welche Betriebsrichtung in Zukunft auf dem Stockengut gelten soll.

8. Ertragswert- / Pachtzinsschätzung

Damit der Betrieb Stockengut verpachtet werden kann, musste der Betrieb geschätzt werden. Die Schätzung erfolgte nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2004, welche am 01. Februar 2004 in Kraft getreten ist. Periodisch wird die Schätzungsanleitung überarbeitet und an die veränderten Verhältnisse angepasst. Im Anhang 12 befindet sich die vollständige Ertragswertschätzung und die Pachtzinsberechnung für den IST Zustand des Stockengutes. Der Ertragswert Ist beträgt CHF 1'699'265.-- und die Belastungsgrenze CHF 1'917'225.--. Die Definition des Ertragswertes in der Landwirtschaft nach dem Bundesgesetz für das bäuerliche Bodenrecht lautet wie folgt:

"Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes, bei landesüblicher Bewirtschaftung zu einem durchschnittlichen Zinssatz für 1. Hypotheken verzinst werden kann."

Nach dieser Definition wurde der Betrieb geschätzt. Der entsprechende Pachtzins, der aus der Ertragswertschätzung heraus berechnet wird, beträgt im IST Zustand CHF 119'912.--. Dies scheint für einen 65 ha Betrieb sehr hoch zu sein. Üblicherweise kann man von der Faustzahl ausgehen, dass ein Pachtzins für ein ganzes Gewerbe +/- CHF 1'000.--/ha LN nicht überschreiten sollte. In diesem Pachtzins sind jedoch die Wohnungen eingerechnet, welche über den Normalbedarf für den Betrieb zur Verfügung stehen. Diese werden zu den ortsüblichen Mietzinsen kapitalisiert. Dies bedeutet, dass ca. CHF 54'000.-- dieses Pachtzinses Mieteinnahmen sind für Wohnungen, welche der Betrieb für sich selber nicht benötigt. Wir haben diese Wohnungen in den Pachtzins rechnerisch einbezogen, um dem zukünftigen Pächter zu ermöglichen, diese Wohnungen selber zu vermieten. Diese Mieten gehören in den Pachtzins und gehen als Ertrag an die Gemeinde.

Um ein realistisches Bild für den Pächter zu bekommen, haben wir bereits die Situation nach der Sanierung des Legehennen-, des Schweine- und des Kuhstalles voraus geschätzt. Selbstverständlich muss diese Schätzung nach Abschluss der Arbeiten nochmals überprüft werden. Der neue Ertragswert, ebenfalls mit den Mietwohnungen, beträgt im Soll CHF 1'995'775.-- und CHF 2'329'661.-- Belastungsgrenze. Die Belastungsgrenze entspricht 135% des Ertragswertes und gilt als oberste Belastungsgrenze für Hypotheken bei der Bank. Dies ist eine gesetzliche Obergrenze für die Verschuldung eines jeden Landwirtschaftsbetriebes. Diese Grenze ist im Gesetz über das bäuerliche Bodenrecht festgehalten. Der entsprechende Pachtzins mit den sanierten Ställen beträgt CHF 132'000.--. Die SOLL Schätzung ist im Anhang 13 vollständig aufgeführt.

Selbstverständlich wird bei einer Ertragswertschätzung nur das Eigenland eines Betriebes geschätzt. Im Anhang 14 sind die Parzellen nach Güteklassen zusammengefasst. Das Schätzungsprogramm ist für derart viele Parzellen nicht ausgelegt. Wir mussten deshalb so vorgehen.

9. Gebäude

Die Gebäude auf dem Stockengut, im Besonderen die Ökonomiegebäude, befinden sich hinsichtlich arbeitstechnischer Bedürfnisse sowie in Belangen der artgerechten Tierhaltung in einem unbefriedigenden Zustand. Das ist aus heutiger Sicht zum Teil auf Fehlinvestitionen zurückzuführen. 1982 wurden die Gebäude mit dem Betrieb zu einem vernünftigen Preis übernommen und nach und nach saniert. Bei dieser Betrachtung sind die Wohnhäuser auszuklamern, weil sie nach dem Kauf renoviert wurden und heute in einem annehmbaren Zustand sind.

Die Remise wurde gut saniert und kann in diesem Zustand noch für eine längere Zeit genutzt werden. Der Hühnerstall wurde 1990 für CHF 1'000'000.-- neu gebaut. Heute entspricht der Hühnerstall nur noch knapp den Anforderungen für eine tiergerechte Hühnerhaltung, aber nicht mehr einer hygienischen Tierhaltung. Neue, den Anforderungen an Hygiene und artgerechte Tierhaltung entsprechende Ställe können für CHF 400'000.-- bis 500'000.-- erstellt werden. Das heisst, für etwa die Hälfte der damaligen Summe.

Der Braunviehstall wurde nach dem Kauf (1982) im Jahre 1988 im Umfang von rund CHF 3'000'000.-- saniert. Heute, 17 Jahre später, muss leider festgestellt werden, dass auch hier die Tierhaltung mit dem Anbindestall, der Absauganlage, dem Kuhtrainer in keiner Weise mehr einer artgerechten Milchviehhaltung entspricht. Seit Jahren fördert der Bund die Laufställe mit höheren Beiträgen und Investitionskrediten. Sowohl beim Hühner- wie auch beim Milchviehstall wird von Amortisationszeiten von 30 bis 40 Jahren und nicht von 15 bis 17 Jahren ausgegangen. Auch hier muss von einer Fehlinvestition gesprochen werden. Der Betrag von CHF 3'000'000.-- für die Sanierung erweist sich als zu hoch.

Bei der Sanierung 1990 wurde ein veraltetes System mit Anbindestall eingebaut. Zu jenem Zeitpunkt hätte klar sein sollen, dass eine moderne tiergerechte und auch arbeitswirtschaftlich gute Investition ein Laufstall wäre. Die Kälber werden zum Teil in Einzelboxen gehalten, und der Kälberstall ist wegen des Aspekts der Tiergesundheit kritisch, d.h. schlecht belüftet und ohne Auslauf. Dass man sich im Jahre 1990 für Hochsilos entschieden hat, ist erstaunlich. Die Hochsilos sind extrem energieaufwendige Lagerungssysteme und heute veraltet. Sie benötigen sehr teure und aufwendige Beschickungs- und Entnahmetechniken. Die Strohlagerung mit Kleinballen ist sehr arbeitsaufwendig mit viel Handarbeit und der Belüftungsstock mit Dosierungsanlage und Teleskop ohne Kran entspricht nicht mehr einer arbeitswirtschaftlichen Entnahme des Heus. Insgesamt ergibt sich aus diesen veralteten und arbeitswirtschaftlich aufwendigen Systemen der hohe Bedarf an Arbeitskräften.

Beim Pferdestall ist 1990 eine Sanierung der Betriebsgebäude erfolgt. Die Ausgaben von gesamthaft CHF 477'000.-- für das relativ kleine Gebäude sind in ihrer Höhe nicht nachvollziehbar. Zudem erscheint fraglich, warum keine permanenten Ausläufe für die Pferde geschaffen wurden. Auch hier könnte von einer überdimensionierten Investition gesprochen werden.

Der Schweinestall wurde 1990 für CHF 2'268'000.-- saniert. Auch hier muss nach nur 15 Jahren festgestellt werden, dass die Mutterschweinehaltung in Kastenständen in den Abferkelbuchten ab dem Jahre 2007 nicht mehr tierschutzkonform ist. In zwei Jahren müssten die Abferkelbuchten mit dem heutigen System eingestellt werden, da sie die minimalen Tierschutzanforderungen nicht mehr erfüllen. Auch hier wurde seinerzeit für die Sanierung ein erstaunlich hoher Preis von CHF 2'268'000.-- ausgeben.

In der Summe haben verschiedene Umstände, Fehlberatungen und Fehlentscheide dazu geführt, dass zu hohe Beträge für ungenügend nachhaltige Gebäudesanierungen investiert wurden. Eine gute Planung und Umsetzung sollte möglichst bald erfolgen, um allen Nutztieren eine

tiergerechte Haltung zu ermöglichen und um auch den Konsumentinnen ein positives Bild Schweizerischer Landwirtschaft und explizit der Tierhaltung vermitteln zu können.

Die FiBL Beratung verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich artgerechter Tierhaltung und Stallbau. Wir sind gerne bereit, bei zukünftigen Planungen mitzuhelfen.

10. Pacht / Pachtmodelle

Im Kapitel 7 wurde erläutert, dass mit der Verpachtung des Betriebes die Kosten für die Gemeinde um CHF 278'000.-- sinken würden und zusätzliche Einnahmen der Direktzahlungen in der Höhe von CHF 115'000.-- von CHF 180'000.-- möglich sind.

Ein zukünftiger Pächter ist als Unternehmer freier und kann schneller auf das sich wandelnde Umfeld reagieren, selbstverständlich nur im Rahmen seines Pachtvertrages. Die Gemeinde kann im Pachtvertrag die Rahmenbedingungen vorgeben und kann sich so aus dem operativen Geschäft des Landwirtschaftsbetriebes zurückziehen. Unsere Empfehlung ist deshalb eine Verpachtung des Betriebes. Auch hier sind wir gerne bereit, der Gemeinde bei dieser Verpachtung behilflich zu sein. Das so genannte Pachtmodell betrifft eine andere Art der Verwendung des Pachtzinses, als dies heute normalerweise üblich ist. Wir stellen immer wieder fest, dass Hauptreparaturen und Ersatzinvestitionen vom Verpächter nicht genügend oder nicht regelmässig durchgeführt werden. Dies äussert sich dann in grösseren und notwendigen Bauinvestitionen, welche über Jahre vernachlässigt wurden.

Dies trifft auf das Stockengut nicht zu. Die Gebäude der Tierhaltungen müssen aus einem andern Grund saniert werden. In kleineren Bereichen sind die Sanierungen äusserst mühsam, wenn man zuerst die Kredite bei der Gemeinde ins Budget aufnehmen und langwierige bürokratische Prozesse abwarten muss. Für diesen Fall sieht das Pachtmodell vor, den Pachtzins auf ein Unterhaltskonto des Verpächters einzuzahlen. Der Pächter, welcher den Landwirtschaftsbetrieb am besten kennt, macht jeden Herbst Vorschläge zur Verwendung dieses Zinses aus dem Unterhaltskonto. Falls er die Unterhaltsarbeiten selber ausführen kann, erstellt der Pächter eine Offerte, kann die Arbeiten mit seinen eigenen Leuten durchführen und so seinen Pachtzins zurückverdienen. Eine Arbeitsstunde wird mit CHF 30.-- eingesetzt. Für seine Eigenleistungen hat er Regierapporte abzuliefern. Eine Unterhaltskommission, bestehend aus dem Pächter, dem Eigentümer und einer neutralen landwirtschaftlichen Beratung, entscheidet gemeinsam, über die zu tätigenen Unterhaltsarbeiten auf dem Betrieb. Für den Unterhalt steht nur der Pachtzins zur Verfügung. Falls grössere Unterhaltsarbeiten anstehen, muss mit diesen zugewartet werden, bis genügend Geld auf dem Unterhaltskonto vorhanden ist. Für ausserordentliche Fälle kann der Eigentümer die notwendigen Mittel vorschliessen. Falls der Pächter die Unterhaltsarbeiten nicht selber ausführt, muss er Offerten einholen. Über die Vergabe der Arbeiten entscheidet die Unterhaltskommission. Damit reduziert sich die Arbeit des Eigentümers auf eine vom Pächter gut vorbereitete Sitzung pro Jahr, wo über die Unterhaltungsarbeiten entschieden wird. Verantwortlich für die Ausführung ist der Pächter. Selbstverständlich müssen alle gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben und Verfahren eingehalten werden.

Der Vorteil dieses Systems sind ein höheres Verantwortungsbewusstsein des Pächters gegenüber den Gebäuden, ein laufender Unterhalt der Gebäude und dadurch Erhaltung der Bausubstanz und des Ertragswertes. Die Praxis zeigt, dass die Unterhaltskosten deutlich tiefer sind, wenn die Ausführung und Verantwortung beim Pächter liegt.

Wir können für dieses Pachtmodell einige Referenzen von grossen Betrieben anführen. Zur Vollständigkeit möchten wir die konsequente Weiterführung des Pachtmodells in das Investitionsmodell kurz erläutern. Viele Pächter wollen keine grösseren Bauinvestitionen auf ihren eigenen Betrieben durchführen, weil diese mit dem höheren Pachtzins, der daraus resultiert, nie verzinst werden können. Es existiert deshalb in der Strukturverbesserungsverordnung im Art. 9 die Möglichkeit, selbständige dauernde Baurechte zu errichten, damit der Pächter selber Bauinvestitionen zu den gleichen Konditionen ausführen kann, wie wenn er Eigentümer des Landwirtschaftsbetriebes wäre. Er erhält die üblichen Subventionen und Investitionskredite für Hochbauten in der Landwirtschaft. Es gibt immer mehr öffentliche Betriebe, die auf diese Weise mit einem 30jährigen Baurecht an den Pächter übertragen werden. Die Eigentümerschaft schleicht sich so aus der Verantwortung der baulichen Investitionskosten.

Wir empfehlen der Gemeinde Kilchberg das Pachtmodell anzuwenden. Dies kann selbstverständlich über die Ökonomiegebäude und das Wohnhaus erfolgen. Beim Wohnhaus schlagen wir vor, dass eine Pauschale von CHF 12'000.-- für die Verwaltung der Wohnungen dem Pächter zur Verfügung steht. Der Rest wird auf das Investitionskonto gelegt und für die Sanierung der Wohnungen verwendet. Falls sich dieses Konto akkumuliert und nicht verwendet wird, kann die Gemeinde das Geld abziehen.

Im Anhang 14 haben wir eine Liste des toten und lebenden Inventars erstellt. Dieser Ausdruck wird gebraucht für Hofübergaben und Pächterübernahmen, wenn sie die Maschinen und die Tiere übernehmen. Wir haben uns überlegt, welche Maschinen ein Pächter übernehmen würde, und haben den Restwert dieser Maschinen aufgeführt.

Die Tiere haben wir nach den üblichen Grundsätzen geschätzt, und die Summe ergeben die in der Variantentabelle 1 erwähnten CHF 448'000.-- für das tote und lebende Inventar.

11. Artgerechte Tierhaltung auf dem Stockengut

Obwohl schon einiges zur Tierhaltung gesagt wurde, möchten wir in diesem Kapitel vor allem die ethologischen Aspekte der Tierhaltung kurz beleuchten, im Hinblick auf die bevorstehenden Investitionen in neue Stallbauten für die Nutztiere. Gerade weil der Betrieb Stockengut ein von Konsumentinnen sehr gut frequentierter Betrieb ist, sollte es für die Gemeinde Kilchberg oberste Priorität sein, dass die Tiere unter artgerechten Bedingungen gehalten werden.

Kuhhaltung

Die Milchviehhaltung auf dem Stockengut entspricht nicht den ethologischen Bedürfnissen unserer Kühe. Die Schweizerische und Europäische Gesetzgebung im Biolandbau schreibt vor, dass sämtliche Kühe bis zum Jahre 2010 in Laufställen gehalten werden müssen. Fortschrittliche Programme erachten die Laufstallhaltung von Milchkühen als tiergerechte Lösung. Im bestehenden Anbindestall stehen die Kühe vor allem im Winter täglich auf ihrem Platz, wo sie sich nicht bewegen können. Gemäss Tierschutzgesetz ist ein minimaler Auslauf von 30 Tagen für die Kühe auch im Winter gefordert und 60 Tage Weidegang während der Vegetationsperiode. Während der Vegetationsperiode ist der Weidegang auf dem Stockengut üblich. Weiter ist der Einsatz des Kuhtrainers ein gravierender Nachteil im Anbindestall. Der Kuhtrainer ist ein Elektrobügel, welcher über dem Rücken der Kuh angebracht ist und Stromstösse abgibt, wenn die Kuh einen Buckel macht und zu weit vorne auf der Liegefläche ihren Kot oder Harn absetzt. Die FAT hat mit umfangreichen Untersuchungen festgestellt, dass der Kuhtrainer als nicht tier-

schutzkonform eingestuft werden kann. Es wurden deshalb Alternativen zum elektrischen Kuhtrainer entwickelt. Der elektrische Kuhtrainer ist seit Jahren im Biolandbau verboten.

Unter diesen Umständen ist es für die Gemeinde Kilchberg unumgänglich, den Kuhstall in einen Laufstall umzubauen. Sonst wird eine der Hauptzielsetzungen der Gemeinde für den Betrieb, eine tiergerechte Haltung für die Kühe, nicht erfüllt.

Schweinehaltung

Barbara Früh, FiBL, hat die Schweinehaltung auf dem Betrieb Stockengut beurteilt (Anhang 15). Auch sie kommt bekanntlich zum Schluss, dass die Muttersauenhaltung in der heutigen Form ab dem Jahre 2007 nicht mehr den minimalen Tierschutzanforderungen entspricht. Die Abferkelbuchten müssen deshalb dringend umgebaut werden. In Bezug auf eine mögliche Ausdehnung der Direktvermarktung könnte die Ferkelerzeugung um die Mastschweinehaltung ergänzt werden. So könnte die Fleischvermarktung vergrößert werden. Die Anzahl der Muttersauen könnte auf 12 Tiere reduziert und die Hälfte der produzierten Ferkel könnte gemästet werden. Dies kommt dem Kreislaufgedanken eines Betriebes näher als eine reine Ferkelerzeugung. Artgerechte Abferkelbuchten werden erstellt und wieder für die Konsumentinnen sichtbar sein. Die ferkelführenden Sauen werden bald nach der Geburt in Gruppensäugebuchten untergebracht. Selbstverständlich bekommen alle Schweine in diesem System einen Auslauf, und die Galtssauen und die Mastschweine können zeitweise auf der Weide gehalten werden. Die Besucherattraktivität wird dadurch sicher gesteigert.

Legehennenhaltung

Klaus Böhler, FiBL, hat die Legehennenhaltung beurteilt. Die heutige Legehennenhaltung entspricht nicht der Definition der Freilandhaltung. Immer wieder hören wir Argumente bezüglich Vogelpest und Salmonellengefahr. Die Salmonellengefahr kommt aus der unmittelbaren Nähe, d.h. auf der anderen Seite der Strasse leben Wasservögel. Mäuse und Ratten könnten sehr einfach die Salmonellen direkt über die Strasse zu den Hühnern bringen.

Bezüglich der Hühnerpest werden gesamtschweizerisch Massnahmen anstehen, sobald die Gefahr in die Nähe der Schweiz rückt. Dann aber sind alle Geflügelhalter in der Schweiz aufgerufen, dem Massnahmenplan des Bundesamtes für Veterinärwesen zu folgen.

Der Bericht von Klaus Böhler zeigt deutlich, dass die Hühnerhaltung dringend saniert werden muss. Die Beurteilung des Legehennenstalles wird in die folgenden Bereiche unterteilt:

1. Bewertung des Stalles

- Falls die Tiere nicht in den Aussenklimabereich können, steht ihnen kein natürliches Tageslicht zur Verfügung. Gemäss Tierschutzgesetz ist natürliches Licht ein Muss, insbesondere, wenn es die baulichen Massnahmen zulassen resp. die Kosten es erlauben. Gemäss dem Betriebsleiter ist ohne Abdunkelung die Gefahr von Kannibalismus zu gross (siehe Tiergesundheit). (TR)
- Lüftung: Die Luftqualität im unteren Bereich des Stalles ist ungenügend. Falls die Öffnungen zum Auslauf geschlossen sind, wird diese Luft durch die bestehende Lüftung nicht umgewälzt. (TR)
- Überdeckter und freier Auslauf sind für diese Anzahl Tiere zu tief bemessen. Dies wirkt sich auf den Bewuchs mit Gras negativ aus. In der Stallnähe kann Gras nur sehr schwierig nachwachsen, und eine übermässige Belastung des Bodens mit Kot ist nicht auszuschliessen.
- Es ist kein Sand/Staubbad vorhanden.

2. Bewertung der Stalleinrichtungen

- Voliere: zum Teil durchgerostet
- Kettenfütterung: in Ordnung, Abrieb der Ketten ist altersbedingt, Fütterung könnte mit Körnergaben artgerechter gestaltet werden.
- Nippeltränken: Entsprechen nicht dem natürlichen Wasseraufnahmeverhalten der Legehennen. Die Legehennen ist ein Pfützentrinker. Die Wasseraufnahme soll deshalb aus einer freien Wasserfläche gewährleistet werden (Rundtränken, Cup)
- Sitzstangen: Die Holzstangen sind teilweise nicht genügend weit auseinander (soll 30 cm, zum Teil nur 27 cm (TR)). Die Holzstangen sind sehr schlecht zu reinigen und bezüglich Hygiene nicht optimal. Holzstangen, insbesondere in dem Bereich, wo sie auf anderen Gegenständen aufliegen, bieten gute Schlupfwinkel für Milben. Milben sind "gefährliche Ektoparasiten", welche die Gesundheit der Tiere wesentlich negativ beeinflussen können (siehe auch Tiergesundheit). Nur mit dem Einsatz von Akariziden und ähnlichen Mitteln kann der Schaden in Grenzen gehalten werden.
- Nester: Die Einzellegenester können nicht abgedunkelt werden. Gemäss Tierschutzverordnung sind Nester abzudunkeln. (TR) Weil die Nester keinen Kippboden aufweisen, ist die Gefahr von verschmutzten Eiern gross (Legehennen übernachteten im Nest). Bezüglich der Qualität der Eier ist dies nachteilig.

3. Bewertung Tiere/Tiergesundheit

- Schnäbel: Die Schnäbel wurden touchiert, d. h. sie wurden zur Vorbeugung von Kannibalismus gekürzt. Das Touchieren der Schnäbel ist eine Symptombekämpfung. Die Ursachen des Kannibalismus sind verschiedener Art: Hohe Besatzdichte, mangelnde Luftqualität, Hybridlinienwahl usw. Bezüglich diesen Punkten muss eine Verbesserung vorgenommen werden, um es nicht bei der blossen Symptombekämpfung zu lassen. Trotz dem Touchieren der Schnäbel traten in den vergangenen Jahren grössere Verluste auf. (TR)
- Milbenbefall mässig bis stark aufgrund der technischen Anlagen (Holzstangen)

4. Besatzdichte

Gemäss Aussage des Betriebsleiters entspricht die Anlage der Tierschutzverordnung. Die genauen Masse (begehbare) Fläche usw. wären im Detail zu prüfen (z.B. Anflugroste bei Nestern sind nicht anrechenbar, wurden aber meistens mitgerechnet!) (TR)

Pferdehaltung

Hier ist eine Sanierung mit relativ geringem Aufwand möglich. Aus arbeitswirtschaftlicher aber auch aus tiergerechter Sicht ist eine Gruppenhaltung die zu bevorzugende Haltung. Auf dem Stockengut sollte mindestens die eine Hälfte des Pferdestalles für eine Gruppenhaltung zur Verfügung stehen. Dieser Teil und auch die Boxen sollten mit einem permanenten Auslauf versehen werden.

12. Hofverkehr

Manchmal ist es gut, wenn Aussenstehende neutral und auf Distanz einen Betrieb betrachten. Bei verschiedenen Besuchen und Rundgängen auf dem Stockengut mussten wir feststellen, dass das Verkehrskonzept der Landwirtschaft und der Besucher entflechtet werden muss. Schwere Maschinen bergen ein Gefahrenpotential und vertragen sich schlecht zusammen den vielen Besuchern auf dem Betrieb.

Wir schlagen vor, dass der ganze Bereich vom Betriebsleiterhaus vor der Remise bis hinauf zum Stall von landwirtschaftlichem und motorisiertem Verkehr der Besucher freigehalten wird. Zwischen den Wohnhäusern 88 und 86 sollte ein Tor angebracht werden, damit die Leute nur zu Fuss in den Hofbereich kommen. Im Anhang 16 haben wir eine kleine Skizze beigelegt, wo wir empfehlen, dass an der Stockenstrasse Richtung Süden Parkplätze erstellt werden und von dort ein Fussweg in den Hof hinein führt. Für die landwirtschaftlichen Maschinen schlagen wir eine neue Erschliessung vor und zwar auf der Rückseite des Saustalls in Richtung Kuhstall. Es sollten keine landwirtschaftlichen Maschinen mehr auf dem Hofplatz zirkulieren. So könnten der öffentliche und der landwirtschaftliche Verkehr getrennt werden und es entstünde eine schöne Fussgängerzone.

Wir hoffen, dass diese Massnahmen, welche noch nicht vollständig ausgereift sind, möglichst rasch umgesetzt werden.

13. Naturschutz-LEK

Wichtige Bestandteile der umweltgerechten Produktion sind der Naturschutz und die Biodiversität. Eine moderne und umweltgerechte Produktion erzeugt auch Umweltqualität und Landschaft. Für die Bauern ist dies ein weiterer wichtiger Betriebszweig, wie Landschaftsgestaltung, Produktion einer vielfältigen Flora und Fauna, Förderung und Erhaltung von Lebensraum für gefährdete Arten usw.. Wenn dieser Betriebszweig gut unterhalten wird, kann auch Geld verdient werden. Die Pflege der Landschaft im Sinne der Ökologie bedeutet für einen Landwirt einen grossen Aufwand, welcher auch abgegolten werden muss. Dafür stehen Direktzahlungen zur Verfügung. Andererseits kann im Rahmen des LEK überlegt werden, ob weitergehende Massnahmen im Rahmen der Ökologie und der Biodiversität von der Gemeinde abgegolten werden. Der Landwirt wird diese Massnahmen kostengünstiger erledigen können, als das Strassenwesen der Gemeinde.

Als Basis für die Beurteilung des LEK dient der Plan mit dem dazugehörigen Massnahmenplan, eingeteilt in:

- ausgeführte laufende Massnahmen
- verzögerte Massnahmen
- geplante Massnahmen

Am 19. August 2005 fand eine intensive Begehung jeder einzelnen Parzelle statt. Im Anhang 17 ist das Protokoll der Begehung beigelegt. Es ist gleich aufgebaut wie der Massnahmenkatalog zum Plan. Es sind einige Massnahmen noch nicht durchgeführt worden, und einige Massnahmen haben wir als nicht sinnvoll taxiert. Im Allgemeinen finden wir die Massnahmen angemessen, und sie sollten möglichst bald umgesetzt werden.

Wir haben weiter festgestellt, dass die Kommunikation zwischen dem Verwalter, der Stockenkommission und der LEK-Begleitgruppe nicht gut ist. Wir sind gerne bereit, als Vermittler zwischen diesen Gremien zu fungieren.

Wir möchten deshalb vorschlagen, dass wir zusammen mit dem Verwalter an der nächsten LEK Sitzung anwesend sind, um konstruktiv die LEK Massnahmen zu diskutieren. Die Umsetzung der Massnahmen scheint technisch kein Problem zu sein. René Hartmann muss den Betriebszweig Ökologie mit der gleichen fachlichen Kenntnis angehen, weil die Kontrollstelle die ökologischen Massnahmen auf dem Pachtbetrieb streng überprüfen wird. Man muss allerdings einem Verwalter auch Zeit einräumen, um alle Massnahmen konkret umsetzen zu können.

14. Empfehlungen

Nachfolgend möchten wir unsere Empfehlungen zusammenfassend darstellen:

- Verpachtung des Gutsbetriebes Stockengut auf Basis Variante ÖLN Milch mit dem strategischen Ziel der Umstellung auf biologischen Landbau innert einer Frist von 5 bis 10 Jahren.
- Bauliche Sanierung der Tierhaltungen:
 - Kühe: Laufstall mit ständigem Auslauf
 - Legehennen: Neubau für 2000 Tiere mit Freilandhaltung
 - Schweine: Sanierung für 12 Mutterschweine und 120 Mastschweine mit permanentem Auslauf
 - Pferdehaltung: Gruppenhaltung und permanente Ausläufe für alle Pferde
- Bauliche Sanierung der Futterlagerung im Kuhstall mit Flachsilo, Hofeinfahrt und Kran, neuer Jauchetrog
- Verkehrskonzept Stockengut mit verkehrsfreier Zone im Hofbereich
- Umsetzung des Landschafts-Entwicklungskonzeptes (LEK)
- Kartierung von Flora und Fauna alle 5 Jahre zur Belegung der Fortschritte der Biodiversität
- Urnenabstimmung betreffend Bewilligung eines Gesamtkredites für bauliche Massnahmen in den Bereichen Tierhaltungen, Futterlagerung im Kuhstall sowie Verkehr.

15. Schlussbemerkungen/Visionen

Wir hoffen, dass wir mit unserem detaillierten Bericht dem Gemeinderat und dem Verwalter eine Grundlage gegeben haben, die zukünftigen Strategien festzulegen.

Vom FiBL aus sind wir gerne bereit, bei der Umsetzung all dieser Massnahmen konkret behilflich zu sein. Wir glauben, dass wir als neutrale und aussenstehende Stelle fähig sind, moderne und zukunftsgerichtete Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen.

Falls eine Verpachtung in Frage kommt, sollte die Planung in enger Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Pächter erfolgen.

Wir erlauben uns, noch einige Visionen für den Gutsbetrieb Stockengut aufzuzeigen.

Aus der SWOT Analyse geht klar hervor, dass das landwirtschaftliche Umfeld noch härter wird, d.h. die Preise sinken werden. Die Stärken des Betriebes liegen in der Direktvermarktung, was die Entwicklung der letzten Jahre deutlich aufzeigt. Wenn der Betrieb vollumfänglich der Öffentlichkeit zugänglich ist, kann der Betriebszweig "Direktverkauf" gefördert werden. Das könnte folgende Visionen beinhalten:

- Überprüfung der Schweinehaltung und
- Umnutzung des Schweinestalls = Schlafen im Stroh mit
- Essmöglichkeiten und
- Seminarräumen

Im Rahmen des Umbaus des Kuhstalles, Nutzung der einen Hälfte des Kuhstalles für einen grossen multifunktionellen Raum als grossen Hofladen mit integrierter "Besenbeiz". Gegen die Liegeplätze der Kühe würde eine Glasscheibe auf der vollen Höhe den Durchblick zu den Tieren ermöglichen. Ersatz der Wassertiere durch einen Kleintierzoo (Hygiene). Angebot an Reitunterricht, ev. therapeutisches Reiten. Auftritt als Stockengut-Hofladen mit Besenbeiz und Durchführung von Anlässen wie Hochzeiten, Festen inkl. ev. Zusammenarbeit mit einem biologischen Catering.

Alles anfallende Fleisch könnte auf dem Hof direkt vermarktet werden. Aufbau einer einfachen Milchverpackung auf dem Betrieb oder Zusammenarbeit mit entsprechenden Landwirten, die Abfüllanlagen für Milch besitzen. Ziel wäre, dass in Kilchberg gemeindeeigene Produkte (Milch) in den Läden verkauft werden (wie bei den Eiern).

Anhang

1. Parzellenverzeichnis
2. Maschinenliste
3. Buchhaltung 2002 bis 2004
4. Gebäudeliste
5. Deckungsbeitrag absolut und pro Einheit
6. Quellenverzeichnis
7. Betriebsvoranschlag IST / OELN / MILCH / VERWALTER
8. Betriebsvoranschlag SOLL / BIO / MILCH / VERWALTER
9. Betriebsvoranschlag SOLL / OELN / MILCH / PACTH
10. Betriebsvoranschlag SOLL / BIO / MILCH / PACTH
11. Betriebsvoranschlag SOLL/ BIO / MUTTERKUHALTUNG / PACTH
12. EW- und Pachtzinsschätzung IST
13. EW- und Pachtzinsschätzung SOLL
14. Totes und lebende Inventarliste für den Pächter
15. Detailbericht Schweinehaltung
16. Plan Verkehrsentflechtung auf dem Stockengut
17. Massnahmen Lek Begehung vom 19.08.05