

# Kiesabbau – wie regeln?

**ENTSCHÄDIGUNG UND VERTRAGSPUNKTE** Wird auf landwirtschaftlicher Nutzfläche Kies abgebaut, muss geregelt werden, wie dies zwischen dem Landwirt und dem Kiesabbauunternehmer zu entschädigen ist. Zu berücksichtigen sind dabei der Flächenwegfall, Bewirtschaftungerschwernisse und die Rekultivierung.



Ruedi Streit



August Köpfl

Der Wert des Kieses im Boden hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die Abbauzeit ist abhängig vom vorhandenen Kiesvorkommen, der geplanten Abbaumenge pro Jahr und der Abbaubewilligung der Behörde – kann also mehrere Jahre dauern. Auch wenn der Abbau etappenweise vorgenommen wird und so nicht die gesamte Fläche in der Abbauzone während der ganzen Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche wegfällt, kann der Kiesabbau doch zu nachteiligen Auswirkungen auf den Landwirtschaftsbetrieb führen. Dies ist bei der Festlegung des Entschädigungsbetrages und bei der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen.

**Mehraufwand** Die nicht mehr landwirtschaftlich nutzbare Fläche fällt sowohl als Produktionsgrundlage für Ackerkulturen und Grundfutter wie auch als direktzahlungsberechtigte Fläche



weg. Muss das wegfallende Grundfutter zugeführt und allenfalls zusätzlich Hofdünger weggeführt werden, ergeben sich erhebliche Mehrkosten für den Landwirt. Weiterer Mehraufwand kann entstehen, wenn eine Fläche nur noch erschwert bewirtschaftet oder nur noch über einen Umweg angefahren werden kann. Häufig erst bei Beginn des Kiesabbaus zeigen sich Nachteile durch Lärm oder Staub. Zu berücksichtigen sind das Weiterfunktionieren von Entwässerungsanlagen und Mitbenützen von Zufahrten. Eine Zustandsprüfung vor Beginn des Kiesabbaus hilft bei späteren Verhandlungen über die Sanierungspflichten und Schadenübernahme durch die Kiesabbaufirma.

**Rekultivierung** Nach Abschluss des Kiesabbaus ist die beanspruchte Fläche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wiederherzustellen (gemäss Auflagen der Abbaubewilligung). Unter der Voraussetzung, dass die Geländeform nicht verändert wird, muss Material zugeführt werden. Mit der Auffüllung des abgebauten Volumens

erhält der Kiesabbauer einen Mehrnutzen, für den der Grundeigentümer zusätzlich zu entschädigen ist. Zu beachten ist, dass die Rekultivierung nicht abgeschlossen ist, wenn die Ansaat aufgelaufen ist. In den ersten Jahren nach der Ansaat darf nur eine reduzierte Bewirtschaftung erfolgen. So sind unbedingt Überfahrten mit schweren Lasten (z. B. Güllefass), aber auch das Weiden, zur Verhinderung von Verdichtungsschäden zu unterlassen. Gemäss der Rekultivierungsrichtlinie des Fachverbands der Schweizerischen Kies- und Betonindustrie (FSKB), die bei Rekultivierungen von wieder aufgefüllten Kiesgruben verwendet wird, darf bei Grünland erst ab dem 5. Jahr und bei Ackerland mit Hackfrüchten erst ab dem 9. Jahr nach der Ansaat wieder die betriebsübliche Nutzung vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass die Nachteile des Kiesabbaus und der Wiederauffüllung, sondern auch noch weitere Jahre nach Abschluss der Materialzufuhr anhalten.

In Anbetracht der verschiedenen nachteiligen Auswirkungen auf den Landwirtschaftsbetrieb sind neben der Entschädigung für den abgebauten Kies auch die vertraglichen Regelungen über den Kiesabbau und die Wiederherstellung sorgfältig zu prüfen.

**Entschädigungsregelung** Die Entschädigung des Grundeigentümers für den Abbau des Kiesvolumens richtet sich nach der Menge des verwertbaren Materials. Neben der Qualität und des Vorrates beeinflussen auch die Wandhöhe (abbaubare Höhe) und der Anteil des nichtverwertbaren Abdeck-

Tabelle 1: Auswirkungen auf Landwirtschaftsbetrieb

	Ertragsausfall, Ertragsminderung, Mehraufwand
Wegfall landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegfall von Ackerkulturen.</li> <li>• Wegfall von Grundfutterfläche.</li> <li>• Wegfall von Weidefläche.</li> <li>• Wegfall von düngbarer Fläche.</li> <li>• Wegfall von Direktzahlungen.</li> </ul>
Behinderung der Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderte Feldform und verlängerte Zufahrten.</li> <li>• Lärm und Staub.</li> <li>• Beeinträchtigung von Entwässerungsleitungen oder Quellen.</li> <li>• Beeinträchtigung von Strassen und Wegen.</li> </ul>
Wiederherstellung, Rekultivierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierte Folgebewirtschaftung.</li> <li>• Änderung der Oberflächengestaltung.</li> <li>• Ökologische Ersatzmassnahmen (Feuchtgebiet, Tümpel, Bachöffnung, Bäume).</li> </ul>

**Tabelle 2: Zusammensetzung der Entschädigung**

Kiesabbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 bis 6 Fr. pro m<sup>3</sup> abgebautes Material.</li> <li>• Indexierung.</li> <li>• Feststellung der Abbaumenge über den Geometer.</li> <li>• Jährliche Zahlung.</li> </ul>
Wiederauffüllung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 bis 3 Fr. pro m<sup>3</sup> aufgefüllte Menge, eventuell in Prozent der Deponiegebühr.</li> <li>• Indexierung.</li> <li>• Feststellung der Abbaumenge über den Geometer.</li> </ul>
Ertragsausfall während des Kiesabbaus oder der Wiederauffüllung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegfall von Ackerkulturen und Grundfutterfläche.</li> <li>• Wegfall von Direktzahlungen.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehraufwand während des Kiesabbaus oder der Wiederauffüllung</li> <li>• Wegfuhr des Hofdüngers.</li> <li>• Mehraufwand wegen Bewirtschaftungserschwernissen (veränderte Feldform, Mehrwege, Hanglagen).</li> </ul>
Abgeltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertminderung wegen Bewirtschaftungserschwernissen.</li> </ul>

In Anbetracht der Auswirkungen auf den Landwirtschaftsbetrieb sind neben der Entschädigung auch die vertraglichen Regelungen über den Kiesabbau und die Wiederherstellung zu prüfen.

Bilder: KIBAG Baustoffe, www.kibag.ch



**Tabelle 3: Besonderheiten im Vertrag**

Zweck, Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• genauer Beschrieb der massgeblichen Grundlagen.</li> <li>• Kiesabbauer stellt Projektunterlagen und Bewilligungen zur Verfügung.</li> <li>• Bezeichnung der notwendigen Erschliessungs- und Installationsanlagen (z. B. separate Zufahrtsstrasse).</li> <li>• Änderungen und Erweiterungen nur mit Zustimmung Grundeigentümer.</li> </ul>
Vertragsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertragsdauer bis Endabnahme Rekultivierung plus 5 Jahre.</li> <li>• Rücktrittsrecht vom Vertrag, wenn innert 2 Jahren keine Bewilligung vorliegt (keine Reservation für unbestimmte Dauer).</li> <li>• Vorzeitige Auflösung des Vertrags, wenn dem Abbau- oder Auffüllunternehmer die Betriebsbewilligung entzogen wird. Ebenso, wenn Vertragspflichten verletzt werden oder wenn der Abbau- oder Auffüllunternehmer in Konkurs fällt.</li> <li>• Rechte und Pflichten von Grundeigentümer und Abbauunternehmer bei vorzeitiger Auflösung.</li> </ul>
Entschädigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entschädigungsansatz in Fr. pro m<sup>3</sup> fest oder lose, jährliche Zahlung aufgrund des abgebauten oder eingefüllten Materials.</li> <li>• Eventuell zusätzliche Entschädigung aufgrund des Ertragsausfalls und des Mehraufwands beziehungsweise für Ersatzland während des Wegfalls des Landwirtschaftslandes.</li> <li>• Das Ausmass wird vom Geometer jährlich festgestellt.</li> <li>• Anpassung des Entschädigungsansatzes gemäss Index.</li> <li>• Eventuell einen Fonds für Sicherung oder Rekultivierung (Garantieverpflichtung) einrichten.</li> </ul>
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information des Grundeigentümers rechtzeitig vor der Inanspruchnahme des Lands.</li> <li>• Abdeckung von Oberboden und Zwischenlager gemäss Standards. Keine Wegfuhr des Oberbodens, das Material bleibt im Eigentum des Grundeigentümers.</li> <li>• Kiesabbau und Wiederauffüllung gemäss Bewilligung: Vorgehen in Etappen mit dem Ziel, dass möglichst wenig Fläche abgedeckt ist.</li> <li>• Begleitung des Kiesabbaus, der Wiederauffüllung und der Rekultivierung durch Fachpersonen (z. B. FSKB-Inspektorat, Bodenkundler).</li> </ul>
Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Beginn des Kiesabbaus ist der Ist-Zustand von Bodenqualität, Entwässerungsleitungen oder Zufahrtsstrassen aufzunehmen.</li> <li>• Sorgfaltspflicht des Abbauunternehmers: Betrieb gemäss Standards und Kontrolle durch Fachleute.</li> <li>• Haftung des Abbauunternehmers unter gleichzeitiger Befreiung des Grundeigentümers bis zur Endabnahme der Rekultivierung plus fünf Jahre.</li> </ul>
Abschluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf Wiederauffüllung und Rückbau von Erschliessungs- oder Installationsanlagen ist nur mit Zustimmung des Grundeigentümers möglich.</li> <li>• Wiederauffüllung und Rekultivierung mit dem Ziel, die ursprüngliche Ertragsfähigkeit und Bewirtschaftung wieder herzustellen. Abnahme vor Rückgabe zur Bewirtschaftung (nach Ansaat) und Endabnahme nach Abschluss der reduzierten Folgebewirtschaftung.</li> <li>• Bei Mängeln sollen diese behoben werden. Entschädigung nur mit Zustimmung des Grundeigentümers.</li> <li>• Festhalten des Vorgehens bei Uneinigkeit über Wiederherstellungs- und Rekultivierungsmassnahmen.</li> </ul>

materials sowie die Distanz- und Transportverhältnisse zum Hauptverbrauchsort den Preis des abgebauten Kiesel. In der Mehrzahl liegen die vereinbarten Entschädigungsansätze für Kiesabbau im Mittelland zwischen 4 und 6 Fr. pro m<sup>3</sup> verwertbares Material. Da der Kiesabbau über mehrere Jahre dauert, sind die Vereinbarung einer

jährlichen Zahlung sowie die Indexierung des Entschädigungsansatzes zu empfehlen. Die Menge des verwertbaren Materials kann nur der Kiesabbauer liefern. Soll sich die Entschädigung auf unabhängige Angaben stützen, kann als Grundlage das Ausmass des jährlich abgebauten Volumens herangezogen werden, das durch ein Geometerbüro

festgestellt wird. Dazu ist jedoch eine Umrechnung des verwertbaren Materials auf die Menge Abbauvolumen notwendig. Wenn das Abbauvolumen wieder aufgefüllt wird, ist zusätzlich eine Entschädigung für das zugeführte Material zu vereinbaren (2 bis 3 Fr. pro m<sup>3</sup>, eventuell in Prozent der Deponiegebühr). Neben diesen Entschädigungen

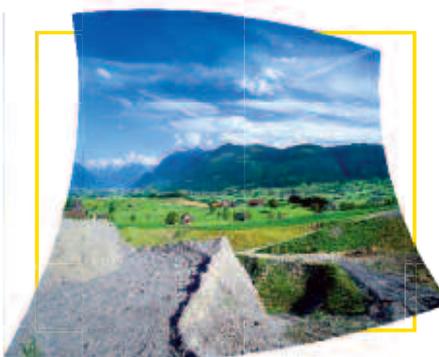
Tabelle 4: **Rekultivierung und fachgerechter Umgang mit Böden**

	Jahr 0 (Ansaat)	Jahr 1 nach Ansaat	Jahr 2 nach Ansaat	Jahr 3 nach Ansaat	Jahr 4 nach Ansaat	Jahr 5–9 nach Ansaat
Kontrollen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abnahmeprotokoll.</li> <li>Vereinbarung der Folgenutzung.</li> <li>Übergabe an Bewirtschafter.</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>Abnahmeprotokoll vor der definitiven Rückgabe.</li> </ul>
Kultur / Nutzung	Ansaat Spezialmischung (z.B. mehrjährige Luzerne-Kleegrasmischung).	Wiese: Dürrfutter.	Wiese: Dürrfutter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiese: Dürrfutter.</li> <li>Ackerland: im Herbst eventuell Umbruch und Ansaat von Wintergetreide.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiesland: eventuell Bestandserneuerung und bestandesenkende Massnahmen.</li> <li>Ackerland: Ansaat Wintergetreide.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiesland: betriebsübliche Nutzung (reduzierte Tragfähigkeit beachten).</li> <li>Ackerland: getreidebetonte Fruchtfolge (kein Mais, Hackfrüchte, Gemüse)</li> </ul>
Düngung	Keine	Keine	½ der Düngungsnorm oder Mist. Keine Gülle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss Düngungsnorm.</li> <li>Gülle reduziert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss Düngungsnorm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss Düngungsnorm.</li> </ul>
Weide	Keine	Keine	Keine	Keine	Ja (reduzierte Tragfähigkeit beachten).	Ja (reduzierte Tragfähigkeit beachten).

Quelle: FSKB-Rekultivierungsrichtlinie, Richtlinie für den fachgerechten Umgang mit Böden

für das abgebaute und wiedereingefüllte Material ist auch eine Entschädigung für den landwirtschaftlichen Ertragsausfall üblich (zum Beispiel 40 Fr. pro Are und Jahr, je nach angebauten Kulturen und Bewirtschaftungsmöglichkeiten). Dabei sind die Auswirkungen auf die Direktzahlungen zu berücksichtigen. Allenfalls kann dem Grundeigentümer eine Ersatzfläche angeboten werden. Falls weitere nachteilige Auswirkungen zu Ertragsausfällen oder Mehraufwendungen führen, sind diese ebenso zu entschädigen. Falls die landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr vollständig in die ursprüngliche Bewirtschaftung zurückgeführt werden kann (zum Beispiel ökologische Ersatzmassnahmen, zusätzliche Hanglagen), ist zusätzlich eine Wertminderung der beanspruchten Fläche abzugelten.

**Vertragspunkte** Für den Kiesabbau wird eine kantonale Bewilligung benötigt. Dazu hat das Abbauunternehmen Untersuchungen und Berichte zu erarbeiten, die die Grundlage für eine Bewilligung bilden. Mit der Bewilligung sind häufig Auflagen verbunden. Beispielsweise können ökologische Ersatzmassnahmen, die nach Abschluss des Kiesabbaus und der Wiederauffüllung auf der beanspruchten Fläche er-



richtet werden müssen, verlangt werden. Der Grundeigentümer sollte daher sowohl über die eingereichten Projektunterlagen wie auch über Bewilligungen, einschliesslich damit verbundener Auflagen, informiert sein. Auch wenn Projektänderungen, die der Kiesabbauer nachträglich vornehmen will, von den kantonalen Stellen bewilligt werden, dürfen diese nur mit Einverständnis des Grundeigentümers umgesetzt werden.

Nach der Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch den Kiesabbau sollte die Fläche wiederum für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung rekultiviert werden. Für den Grundeigentümer ist es von Vorteil, wenn sich der Kiesabbauer zur Einhaltung von Standards und zur Begleitung der Auffüllung und Rekultivierung

durch bodenkundliche Fachpersonen verpflichtet. Dazu gehört, dass nach der Wiederansaat unter Beizug der bodenkundlichen Fachperson eine Abnahme erfolgt, an der die Folgebewirtschaftung vereinbart wird. Werden Mängel festgestellt, so muss die Behebung des Mangels im Vordergrund stehen und nicht eine allfällige Entschädigung. Nach Abschluss der Folgebewirtschaftung ist die Endabnahme vorzusehen, nach der die beanspruchte Fläche wieder in die betriebsübliche Nutzung überführt werden kann. ■

**Autoren** Ruedi Streit, dipl. Ing.-Agr. ETH, ist Fachverantwortlicher Umwelt und Entschädigungen bei SBV Treuhand und Schätzungen Brugg.

August Köppli, Ing. Agr. FH, Betriebsökonom FH ist Fachverantwortlicher Liegenschaftsvermittlung bei SBV Treuhand und Schätzungen.

SBV Treuhand und Schätzungen, Laurstrasse 10, 5201 Brugg AG 1, ☎ 056 462 51 11 [www.sbv-treuhand.ch](http://www.sbv-treuhand.ch)

**INFOBOX**

[www.ufarevue.ch](http://www.ufarevue.ch)

6 · 13