

Projektplan

Für Neu- und Umbauten nach Art. 24b RPG, Art. 40 RPV

Projekt:

Wechsler

Auftrag:

Ersatzneubau

Verfasser:

Marcel Wechsler

Herbrächt 2

6106 Werthenstein

Diese Vorlage wurde erarbeitet vom Beratungsteam BBZN, Kanton Luzern in Zusammenarbeit mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi).

Für fachliche Unterstützung:

BBZN Hohenrain Tel. 041/228 30 70

BBZN Schüpfheim Tel. 041/485 88 00

INHALTSVERZEICHNIS

1	BETRIEB	2
1.1	Angaben über die Tätigkeit	2
1.2	Betriebsspiegel	2
1.3	Geschichte – Entwicklung des Betriebes	3
1.4	Hauptziele des Betriebes	3
1.5	Philosophie	3
1.6	Ausbildung, Erfahrung, Engagement der Betriebsleiter	4
1.7	Adresse Betrieb und Betriebsleiter	4
2	PROJEKT NAME	4
2.1	Das Projekt	4
2.2	neue Produkte und Dienstleistungen	4
2.3	Markt des Produktes/Dienstleistung	5
2.4	Marketing.....	5
2.5	Projektorganisation	5
2.6	Die Finanzplanung.....	5
3	ZUKUNFT	6
3.1	Langfristige Existenz des Betriebes.....	6
3.2	Zukünftige Bauprojekte	6

1 Betrieb

1.1 Angaben über die Tätigkeit

Beschrieb des Betriebes und Nebenerwerbstätigkeit

Der Betrieb wird aktuell durch Herrn Wechsler (Betriebsleiter und Besitzer), seine Lebenspartnerin Frau Steiner, sowie dessen Vater bewirtschaftet. Herr Wechsler arbeitet 100% bei der Steiner AG in Luzern. Frau Steiner arbeitete bis 31.12.19 im 40% Pensum beim Luzerner Kantonsspital in Wolhusen als Pflegefachfrau. Seit 01.01.20 besucht sie die Vollzeitschule zur Bäuerin in Schüpfheim und hat die Stelle in Wolhusen gekündigt. Ihr pensionierter Vater pflegt die Tiere in Unterstützung. Dieser geht auf Sommer 2020 in Ruhestand und verlässt den Hof.

Aktuell werden auf dem Betrieb Schlachtkühe gehalten welche ausschliesslich mit Futtermitteln aus dem Eigenanbau ausgemästet werden. Ebenso gibt es vier Ziegen, zwei Island Pferde, ein Pony sowie Hühner.

1.2 Betriebsspiegel

Lage

BZII auf 1000 M.ü.M

Grösse

Aktuell 7.8 ha, ab 2021 18.4 ha

SAK-Berechnung

Aktuell 0.72 SAK ab 2021 1.88 SAK

Betriebszweige

Pferdehaltung, ausmästen von Schlachtkühen, neu geplant Ferien auf dem Bauernhof

Bestehende Gebäude

Rinderscheune, alte Schweinescheune (Pferde und Ziegen), Wohnhaus, Remise und Wagenschopf

1.3 Geschichte – Entwicklung des Betriebes

2010 Betrieb wurde übernommen von Fam. Aregger.

2015 Ersatzneubau Wohnhaus

2017 Aufgabe Kälbermast und Milchproduktion zu Gunsten Ausmasst von Schlachtkühen.

2017 Aufgabe Schweinehaltung

2020 Betriebserweiterung mit Ersatzneubau Rinderscheune und Ferien auf dem Bauernhof

2021 Betriebsführung durch Frau Steiner in 100% und in Ruhestand tretender Herr Steiner.

2021 Betriebserweiterung durch Pacht von zusätzlich 10.6 ha Pacht- Weideland

1.4 Hauptziele des Betriebes

Effizienzsteigerung durch Optimierung der Arbeitsabläufe und Reduktion des Arbeitsaufwandes mit neuem Laufstall. Tierfreundliche Laufstallhaltung BTS und RAUS mit Neubau Rinderscheune und Abbruch alter Gebäude. Langfristige Existenzsicherung durch Neuausrichtung und reagieren auf Generationenwechsel.

1.5 Agrotourismus

Die letzten Jahre wurden wir oft betreffend schlaffen im Stroh, Ferien auf dem Bauernhof oder der Beherbergung von Gästen und Familien angefragt. Dabei ist eine steigende Nachfrage über die letzten Jahre festzustellen. So stellen wir bereits heute fest, dass ohne aktives Marketing ein grosses Interesse bezüglich Agrotourismus vorliegt. Mit dem Neubau der Rinderscheune sehen wir die Chance dem Interesse nachzukommen und das landwirtschaftliche Einkommen mit geringer Investition zu steigern. Mit dem integrieren der Beherbergungsmöglichkeit direkt im Stall, können so Familien von Angebot profitieren und einzigartigen Urlaub geniessen. Aktuell ist dies nicht möglich, wobei die bestehenden Bauten nicht über die nötigen Räumlichkeiten verfügen.

Die neue Unterkunft wird einen engen Bezug und Kontakt zwischen den Räumlichkeiten und den Tieren aufweisen. Die kalte Verpflegung erfolgt in den neuen Räumlichkeiten durch die Betriebsleiterin Frau Steiner, wobei es den Gästen möglich sein wird, Getränke oder kalte Mahlzeiten im engen Kreise, ohne Unterstützung einnehmen zu können. Die Unterkunft verfügt über keine Heizung und keine Kochgelegenheit. Den die Nachfrage betrifft hauptsächlich die warmen Jahreszeiten, daher vom Frühling bis Herbst. Das Einnehmen von warmen Mahlzeiten kann in den bestehenden Räumlichkeiten angeboten werden wobei hier die Ressourcen sowie räumlichen Möglichkeiten vorhanden sind. Die neue Unterkunft verfügt über keine Zimmer und beschränkt das Schlafen im Dachstock als eine Einheit im Sinne eines Familienerlebnisses.

Die Betriebsleiterin verfügt über die nötigen Ressourcen und eignet sich mit dem Besuch der Bäuerinnen Schule weiteres Know-How in Sachen Agrotourismus und Vermarktung an. Für die Bewirtschaftung wird somit kein betriebsfremdes Personal benötigt. Die aktuelle Form und Art der Tierhaltung berücksichtigt bereits heute die Neuausrichtung uns soll weiter ausgebaut bzw. den Bedürfnissen angepasst werden.

1.6 Philosophie

Nachfolgender Generationen die Möglichkeit bieten, Bezug zur Natur und Wertschöpfung in nachhaltiger und Tiergerechter weise aufzuzeigen. Ökonomische Grundsätze wie Rentabilität und Wirtschaftlichkeit sollen dabei im Fokus stehen.

1.7 Ausbildung, Erfahrung, Engagement der Betriebsleiter

Betriebsleiter

1. Ausbildung Bauschreiner mit Zusatzausbildung NELA und spätere MAS in Leadership und Management. Lebenslänglich auf Bauernhof engagiert.

Betriebsleiterin

Als Bauerntochter aufgewachsen und bis heute in der Landwirtschaft tätig. 1. Ausbildung als Pflegefachfrau und aktuell in der Ausbildung als Bäuerin in 100%.

1.8 Adresse Betrieb und Betriebsleiter

Herbrächt 2, 6106 Werthenstein

2 Projekt: Wechsler

2.1 Das Projekt

2.1.1 Ziele des Projekts

Effizienz- und Rentabilitätssteigerung, Einkommen Lebenspartnerin, artgerechte Tierhaltung, Generationenwechsel und selbsttragender Landwirtschaftsbetrieb.

2.1.2 Motivation für das Projekt

Vereinfachung Arbeit, Betrieb als Existenz aufbauen, Eigenständigkeit und Standbein Betriebsleiterin Frau Steiner, artgerechte Tierhaltung, agieren auf Generationenwechsel.

2.1.3 Beschrieb des Projekts

Neubau Rinderscheune mit vier Pferdeboxen und Ferien auf dem Bauernhof. Abbruch alte Rinderscheune, Remise und Wagenschopf.

2.1.4 Zeitplan Projekt

Bereits erfolgte Schritte:

- Vorprojekt Rinderscheune durch Fa. Zaugg AG vorliegend.
- Vorabklärungen rawi, lawa und weiterer Behörden mit positiver Rückmeldung gemäss Bescheid «2020-0262, Vorabklärung ABZ» vom 7. Mai 2020.
- Nachweis Finanzierung (Hypothek LUKB) mit Berechnung und Bewilligung Überschreitung der Belastungsgrenze.
- Unterzeichneter Pachtvertrag 20 Jahre.
- Gesuch landwirtschaftliche Pacht.
- Überarbeitung Planung und Berücksichtigung weitere Gewerke gemäss Baueingabe.

Nächste Schritte:

Juni 2020: Baueingabe

Juni 2020: Sicherung Baukredit

Juli 2020: Erwirken rechtskräftige Baubewilligung

September 2020: Ausführungsplanung und Submission Gewerke

Oktober 2020: Start Realisierung

2.2 neue Produkte und Dienstleistungen

Neu Ferien auf dem Bauernhof sowie Betriebserweiterung.

2.3 Markt des Produktes/Dienstleistung

2.3.1 SWOT (Stärke, Schwäche, Chance, Gefahr) des Betriebes und des Betriebsleiterpaar bezogen auf das neue Produkt/die neue Dienstleistung

Stärke:

Geringer Arbeitsaufwand/Betriebsgrösse.

Zusatzeinkommen mir Ferien auf dem Bauernhof

Sicheres Einkommen Betriebsleiterin. Sozialleistungen und Vorsorge.

Schwäche:

Gebunden durch tägliche Hofarbeiten.

Investition mit sehr geringer jedoch sicherer Rendite.

Chance:

Betriebsform und Konzept flexibel um mögliche Veränderungen der AP und Gesellschaftlichen Ansprüchen gerecht zu werden.

Gefahr:

Keine

2.3.2 Positionierung der Produkte/Dienstleistungen auf dem Markt

Ökologisch sinnvolle Produktion durch die Ausmasst von Schlachtkühen. Hervorragende Lage und Tierhaltung mit grossen Interesse für Ferien auf dem Bauernhof.

2.3.3 Potentielle Grösse des Marktes

-Keine Bemerkungen

2.3.4 Kundensegmente

ASF und Vianco, sowie Feriengäste.

2.4 Marketing

2.4.1 Produkt und Preis

-Keine Bemerkungen

2.4.2 Promotion, Vertrieb

-Keine Bemerkungen

2.5 Projektorganisation

2.5.1 Verteilung der Rollen und der Verantwortlichen

Betriebsleiterin führt und betreibt Gewerbe. Feldarbeiten werden durch Betriebsleiter erledigt. Zusätzliche Unterstützung durch Untermieter und Angebot mit Therapiehunden.

2.6 Die Finanzplanung

2.6.1 Finanzierungsplanung

Investitionen	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Total Investitionen	300'000.-	700'000.-			
Finanzierung					

Total Kapitalbeschaffung	700'000.-				
---------------------------------	------------------	--	--	--	--

2.6.2 Budgetplanung

Ertrag	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Total Ertrag	60'000.-	60'000.-	60'000.-	60'000.-	60'000.-
Aufwand					
	Inkl.	Inkl.	Inkl.	Inkl.	Inkl.
Total Kosten					
Total Gewinn/Verlust	60'000.-	60'000.-	60'000.-	60'000.-	60'000.-

3 Zukunft

3.1 Langfristige Existenz des Betriebes

Betriebsleiterin 34 Jahre und Betriebsleiter 38 Jahre. Investition auf 20 Jahre geplant mit min. 20 Jahre langem Pachtvertrag. Mögliche Nachfolge durch Töchter 9 und 10 Jahre alt, als nächste Generation.

Betriebskonzept mit Sommerweide auf Pachtland und Futterproduktion auf Eigenland. Sicheres Zusatzeinkommen durch Nebenverdienst des Betriebsleiters und Entlastung durch Betriebsleiterin.

Amortisation der Investition.

3.2 Zukünftige Bauprojekte

Es sind keine weiteren Projekte geplant oder für die erfolgreiche Betriebsführung notwendig.

Werthenstein, 25. Juni 2020

M. Wechsler
Betriebsleiter

N. Steiner
Betriebsleiterin

Beilagen:

Baugesuch

021219_Ertragswertschätzung_100-545

190220_Situationsplan_1-500_abbruch

100620_Abfallbewirtschaftung

080620_letzte def Nährstoffbilanz_2019

100620_Umweltschutz_Abfallbewirtschaftung

120620_Entscheid Ueberschreitung Belastungsgrenze

010320_Deckungsbeitrag_Trockensubstanz

260620_Emissionsberechnung für Ammoniak nach Realisation

260620_Emissionsberechnung für Ammoniak vor Realisation

260620_LU1509_Suisse-Bilanz_LBV_Vorabklärung

281019_Pruefung langfristige Existenz

260620_Verminderung von Ammoniakemissionen

Tierbesatz

260620_Mindestabstand von Tierhaltungsanlagen

010720_Berechnungstool Hofduengerlager

PP19-0056 B-01 Eingabe 03.07.2020

PP19-0056 B-02 Eingabe 03.07.2020

PP19-0056 B-03 Eingabe 03.07.2020

PP19-0056 Situation Eingabe 03.07.2020

310320_Berechnung_Remisenbedarf

100620_Verwertung Bodenaushub

260620_Gesuch_Landwirtschaftliche Pacht

260620_Pachtvertrag_Wechsler_Aregger