



# **Bericht des Regierungsrats über einen Objektkredit an die Genossenschaft Fleischhuis, Kerns für den Neubau eines Schlachthauses, Gemeinde Kerns**

27. April 2021

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über einen Objektkredit an die Genossenschaft Fleischhuis, Kerns, für den Neubau eines Schlachthauses an der Industriestrasse 12, Gemeinde Kerns mit dem Antrag, darauf einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats

*Landammann: Christian Schäli*

*Landschreiberin: Nicole Frunz Wallimann*

## I. Ausgangslage und Notwendigkeit eines Neubaus

Die Genossenschaft Schlachthaus Ei, mit Sitz in Sarnen, wurde im Jahr 1996 gegründet. Gemäss den Statuten vom 20. Mai 1996 bezweckt die Genossenschaft in gemeinsamer Selbsthilfe den Betrieb des Schlachthauses Ei in Sarnen als Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb für die Selbstversorgung der bäuerlichen Haushalte sowie die Direktvermarktung durch die Landwirtschaft. Auch ist festgelegt, dass die Genossenschaft das Schlachthaus Ei Dritten (z. B. Metzgern) zur Verfügung stellen kann und dass der „Zweckverband für die Durchführung von Notschlachtungen und die Beseitigung von Tierkörpern (ZVT)“ das dortige Notschlachtlokal weiterhin benutzen kann.

Das Schlachthaus Ei steht im Eigentum der Gemeinde Sarnen und ist von der Genossenschaft Schlachthaus Ei seit 1996 gemietet. Vor 1996 wurde das Schlachthaus Ei von der damaligen Eigentümerin, der Dorfschaft Sarnen, in Eigenregie betrieben. Gegen Entrichtung einer Gebühr wurde das Schlachthaus Ei von verschiedenen Personen beziehungsweise Organisationen genutzt. So schlachtete dort vor allem der Dorfmetzger sowie das Militär für die Versorgung der Truppen die Tiere und der ZVT führte Notschlachtungen durch. In den 90-iger Jahren wurde das eidgenössische Lebensmittelrecht tiefgreifend überarbeitet. Durch die veränderten Rahmenbedingungen konnte die Dorfschaft Sarnen das Schlachthaus nicht mehr wirtschaftlich betreiben und es drohte die Schliessung. Um den Fortbestand des Schlachthauses Ei zu sichern, wurde als Hilfe zur Selbsthilfe 1996, breit getragen von den bäuerlichen Organisationen und finanziell unterstützt vom damaligen Regionalentwicklungsverband, die Genossenschaft Schlachthaus Ei gegründet und entsprechende Investitionen getätigt.

2020 änderte die Genossenschaft Schlachthaus Ei ihren Namen in "Genossenschaft Fleischhuis" und verlegte ihren Sitz nach Kerns. Sie zählt gegenwärtig 367 Mitglieder. Davon sind 301 Mitglieder Landwirte, 266 aus dem Kanton Obwalden, 19 aus dem Kanton Nidwalden, neun aus dem Haslital (BE) und sieben aus dem Kanton Luzern. Bei den restlichen Mitgliedern der Genossenschaft Fleischhuis handelt es sich vorwiegend um ehemalige Landwirte. Alle Mitglieder der Genossenschaft können die Dienstleistungen des Schlachthauses zu Vorzugspreisen beanspruchen. Das Schlachthaus steht auch Landwirtschaftsbetrieben offen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind.

Durch den Strukturwandel im Metzgereigewerbe gibt es heute im Kanton Obwalden, ausser dem Schlachthaus Ei, keinen Schlachtbetrieb mehr. Sechs Metzgereibetriebe haben ihre Geschäftstätigkeit in den letzten Jahren ganz eingestellt. Neben wirtschaftlichen Gründen und familieninternen Nachfolgeproblemen sind für diese Entwicklung auch neue gesetzliche Vorschriften zu erwähnen, die für einzelne, vor allem kleinere Betriebe, zu grossen, nicht mehr tragbaren Investitionen geführt hätten.

In den letzten drei Jahren (2017/2018 bis 2019/2020) wurden im Schlachthaus Ei durchschnittlich pro Jahr 541 Stück Grossvieh, 667 Kälber, 2 405 Schweine sowie 445 Schafe und Ziegen geschlachtet. Zusätzlich werden jährlich rund 100 Notschlachtungen durchgeführt. Neben der Schlachtung von konventionell gehaltenen Tieren ist die Genossenschaft Fleischhuis auch biozertifiziert, es dürfen demnach auch Tiere von Biobetrieben geschlachtet und verarbeitet werden. Als Metzgereibetrieb schlachtet heute einzig noch die Metzgerei Stutzer & Flüeler, Kerns die Tiere im Schlachthaus Ei.

Aufgrund der steigenden Schlachtzahlen wurden die Platzverhältnisse im Schlachthaus Ei knapp, vor allem jene für die Fleischverarbeitung. Die Infrastruktur sowie die Raumeinteilung sind nicht mehr zeitgemäss. Gleichzeitig stiegen auch die Anforderungen betreffend Lebensmittelsicherheit, was immer wieder bauliche Anpassungen zur Folge hat. Da das Schlachthaus in einer öffentlichen Zone (überlagert mit Ortsbildzone und angrenzend an die Dorfzone) sowie in

der Gefahrenzone und teilweise im Gewässerraum liegt, kommen noch raumplanerische Herausforderungen dazu.

Die Genossenschaft Fleischhuis machte daher in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachexperten tiefgreifende Abklärungen über die Zukunft des Schlachthauses Ei. Sie kam zum Schluss, dass ein Neubau auf Parzelle 2773, GB Kerns (Industriestrasse 12), vorteilhafter ist als ein Ausbau beziehungsweise Ersatzbau am bisherigen Standort. Die Genossenschaftsversammlung hat am 28. November 2020 dem Kredit für den Neubau eines Schlachthauses (zukünftig Fleischhuis genannt), auf Parzelle 2773, GB Kerns (Industriestrasse 12) im Betrag von Fr. 7 539 000.– inklusiv Mehrwertsteuer zugestimmt. Die Kredite für den Landerwerb, den Planungskredit und die Vorabklärungen von total Fr. 899 000.– wurden an verschiedenen Genossenschaftsversammlungen zwischen 2013 und 2019 genehmigt.

Die Baubewilligung der Einwohnergemeinde Kerns vom 8. April 2019 für den Neubau liegt vor.

Aufgrund der grossen Bedeutung des Schlachthauses für die Obwaldner Landwirtschaft reichte die Genossenschaft Schlachthaus Ei (seit 2020 Genossenschaft Fleischhuis) am 2. Juli 2012 beim Amt für Landwirtschaft und Umwelt (ALU) ein Gesuch um Unterstützung des Neubaus mit landwirtschaftlichen Strukturverbesserungsbeiträgen und einem Investitionskredit (IK) ein. Bei den Beiträgen handelt es sich um nicht rückzahlbare Beiträge von Bund und Kanton, bei den Investitionskrediten um zinslose Darlehen des Bundes. Am 12. März 2021 lagen, nach detaillierten bau- und finanztechnischen Abklärungen seitens der Genossenschaft Fleischhuis, alle erforderlichen Unterlagen beim ALU vor.

## II. Inhalt des Projekts

Das Projekt umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Gewerbegebäudes auf der Parzelle Nr. 2773, GB Kerns (Industriestrasse 12). Im Erdgeschoss befinden sich die Schlachthalle mit vorgelagertem Abladeraum und Wartebuchten im Innern des Gebäudes, die Verarbeitungs- und Verpackungsräume, die Kühl- und Reiferäume sowie sanitäre Anlagen. Im ersten Obergeschoss sind die Technikräume, Lagerräume, Garderoben mit sanitären Anlagen sowie Büros und Aufenthaltsräume und ein Gewerberaum für Dritte vorgesehen. Im Dachgeschoss werden zwei Wohnungen realisiert. Weitere Einzelheiten können den beigefügten Übersichtsplänen im Anhang entnommen werden.

## III. Baukosten

Das Bauvorhaben untersteht nicht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; GDB 975.61), da weniger als 50 Prozent der Gesamtkosten mit öffentlichen Geldern subventioniert werden (vgl. Art. 8 Abs. 2 Bst. b IVöB). Der Kostenvoranschlag vom 12. März 2021 für den Neubau des Schlachthauses in Kerns basiert auf verbindlichen Offerten. Die Kosten betragen insgesamt Fr. 8 438 000.– (inkl. MWST) und teilen sich wie folgt auf:

Landerwerb	Fr. 410 000.–
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 553 000.–
Gebäude	Fr. 3 788 300.–
Betriebseinrichtungen	Fr. 3 244 800.–
Umgebung	Fr. 146 200.–
Baunebenkosten	Fr. 254 700.–
Ausstattung	Fr. 41 000.–
<b>Gesamtkosten inkl. MWST</b>	<b>Fr. 8 438 000.–</b>

Nicht beitragsberechtigt für landwirtschaftliche Strukturverbesserungsbeiträge sind die Kosten für die Wohnungen und den Gewerberaum für Dritte, die Umgebungskosten, die Baunebenkosten und die Kosten für den Baulanderwerb. Das sind nicht beitragsberechtigende Kosten von total Fr. 2 000 900.–. Da der Anteil der Tiere aus dem Berggebiet, welche im Schlachthaus verarbeitet werden, rund 75 Prozent beträgt, werden die beitragsberechtigenden Kosten dementsprechend um 25 Prozent gekürzt. Somit betragen die für die Ausrichtung der Strukturverbesserungsbeiträge relevanten Kosten Fr. 4 820 000.– (gerundet).

#### IV. Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Finanzierung des Neubaus des Schlachthauses sieht wie folgt aus:

Eigenmittel	Fr. 500 000.–
Spenden (bereits zugesichert)	Fr. 530 000.–
Beiträge Bund und Kanton	Fr. 2 014 800.–
Investitionskredit	Fr. 2 100 000.–
Bankdarlehen	Fr. 2 979 300.–
Abzug/Rückforderung MWST	Fr. 313 900.–
Gesamtkosten	Fr. 8 438 000.–

Die Genossenschaft Fleischhuis hat Agriexpert (Treuhand-Abteilung des Schweizerischen Bauernverbands), Brugg, mit der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und die Erstellung eines Businessplans beauftragt. Gemäss Businessplan vom 12. Oktober 2020 ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Im Januar 2021 hat die Metzger-Treuhand AG, Dübendorf, im Auftrag der Genossenschaft die Planerfolgsrechnung von Agriexpert überprüft. Dabei wurde unter anderem aufgezeigt, wie die Entwicklung nach dem Neubau stattfinden muss, um die Wirtschaftlichkeit der Investition langfristig sicherzustellen. Die Genossenschaft Fleischhuis hat sich intensiv mit der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Neubaus des Schlachthauses befasst und mit Schreiben vom 8. März 2021 die zukünftig erforderliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit dargelegt. Zwischen 2015 und 2019 wurde der Umsatz im bestehenden Betrieb um mehr als 30 Prozent gesteigert, wodurch der Betrieb an seine Kapazitätsgrenze gestossen ist. In Zukunft soll der Umsatz in fünf Jahren um weitere 20 Prozent gesteigert werden. Insbesondere soll dies erreicht werden durch eine Zunahme der Mitglieder der Genossenschaft, welche ihre Tiere für die Selbstversorgung und Direktvermarktung im Schlachthaus verarbeiten und verpacken lassen und durch eine allfällige Zunahme von Dienstleistungen für Metzgereien in der Region.

#### V. Zukünftige Organisation des Schlachtbetriebs

Mit dem Bauprojekt soll auch die Organisation des Schlachtbetriebs angepasst werden. Der Neubau wird durch die Genossenschaft Fleischhuis realisiert, die somit Eigentümerin ist. Die neu zu gründende Fleischhuis AG wird die Geschäftstätigkeit und die Notschlachtungen von der Pigaro GmbH, die heute die Geschäftstätigkeit sichergestellt hat, übernehmen und das Schlachthaus von der Genossenschaft mieten. Bei der Fleischhuis AG handelt es sich zu 100 Prozent um eine Tochterfirma der Genossenschaft Fleischhuis. Die Pigaro GmbH, im Eigentum des heutigen Betriebsleiterehepaars, stellt somit ihre Tätigkeit ein. Die Mitarbeitenden und der Betriebsleiter der Pigaro GmbH werden von der Fleischhuis AG weiter beschäftigt, so dass das Know-how gesichert wird.

## **VI. Bedeutung des Neubaus eines Schlachthauses für die Obwaldner Landwirtschaft**

Wie eingangs erwähnt, ist das Schlachthaus Ei in Sarnen die einzige Möglichkeit für die Landwirtschaftsbetriebe in der Region, die Tiere ohne grosse Transportwege für die Selbstversorgung und Direktvermarktung professionell schlachten und verarbeiten zu lassen. Das Schlachthaus Ei führt heute rund 4 000 Schlachtungen für die Mitglieder der Genossenschaft, für die Metzgerei Stutzer & Flüeler, Kerns und weitere Kunden durch. Die Tiere stammen zu rund 75 Prozent aus dem Berggebiet.

Dank des Neubaus des Schlachthauses kann auch zukünftig die Selbstversorgung und Direktvermarktung von Fleischspezialitäten auf den Bauernhöfen ermöglicht werden. Die Direktvermarktung generiert eine beachtliche Wertschöpfung für die Obwaldner Landwirtschaft. Ein weiterer positiver Aspekt der Direktvermarktung ist der direkte Kontakt der Bauernfamilien mit den Konsumentinnen und Konsumenten, um diesen transparent die Herkunft und Haltung der Tiere aufzuzeigen. Mit dem Neubau des Schlachthauses haben die Bauernfamilien, aber auch die Metzgerei Stutzer & Flüeler als wichtiger Abnehmer der Schlachttiere von den hiesigen Landwirtschaftsbetrieben, weiterhin die Möglichkeit, die Tiere professionell, gesetzeskonform sowie ortsnah zu schlachten und nach den Wünschen der Lieferanten zu verarbeiten. Zudem können die Gemeinden auch die gesetzlich vorgeschriebene Notschlachtstelle sicherstellen.

Der Neubau des Schlachthauses unterstützt die Zielsetzungen des Leitbilds zur Obwaldner Landwirtschaft (Lagebericht 2015), wonach die Landwirte und Bäuerinnen aufgefordert wurden, die Wertschöpfung durch die Vermarktung von Spezialitäten unter Hervorheben der Qualität und der Regionalität zu optimieren.

## **VII. Finanzierung mit öffentlichen Finanzhilfen**

### **7.1 Grundsätzliches**

Gestützt auf Art. 18 Abs. 2 der Verordnung über Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung [SVV; SR 913.1]) werden Beiträge im Berggebiet für gemeinschaftliche Bauten und Einrichtungen für die Verarbeitung, Lagerung und Vermarktung regionaler landwirtschaftlicher Erzeugnisse gewährt. Gestützt auf Art. 11 SVV ist der Neubau des Schlachthauses als gemeinschaftliches Projekt einzustufen. Gemäss Art. 20 SVV haben die Kantone bei der Gewährung eines Beitrags eine finanzielle Gegenleistung zu erbringen. Die Gewährung von Investitionskrediten regelt der Bund abschliessend. Es handelt sich dabei ausschliesslich um Bundesmittel. Demnach bildet die Gewährung von Investitionskrediten nicht Gegenstand dieser Vorlage.

### **7.2 Vorbescheid des Bundesamts für Landwirtschaft zur Mitfinanzierung**

In seinem Vorbescheid vom 25. März 2021 hält das Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) fest, dass gestützt auf die Prüfung der vorliegenden Unterlagen die Unterstützung des Projekts mit Investitionshilfen (Beiträge und Investitionskredite) in Aussicht gestellt werden kann. Gestützt auf Art. 19 Abs. 6 SVV stellt das BLW einen Bundesbeitrag von 22 Prozent an die beitragsberechtigten Kosten in Aussicht, wobei für diesen Teil die entsprechende minimale kantonale Leistung vorausgesetzt wird. Somit stellt der Bund einen Beitrag von Fr. 1 060 400.– in Aussicht.

### **7.3 Finanzielle Auswirkungen für den Kanton**

Gestützt auf Art. 20 Abs. 1 Bst. b SVV in Verbindung mit Art. 17 Abs. 1 des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (KLwG; GDB 921.1) hat der Kanton zum Bundesbeitrag eine Gegenleistung von mindestens 90 Prozent des Beitragssatzes des Bundes zu erbringen. Dies entspricht

demnach einer Beteiligung von 19,8 Prozent der beitragsberechtigten Kosten beziehungsweise einem Betrag von höchstens Fr. 954 400.–.

Aufgrund der eingehenden Prüfung durch das ALU kann festgestellt werden, dass die Finanzierbarkeit und Tragbarkeit des Projekts durch die Genossenschaft Fleischhais gemäss Art. 1 der Ausführungsbestimmungen über die Strukturverbesserungen mit Finanzhilfen (GDB 921.112) sichergestellt werden kann.

Die Investitionsbeiträge an das Schlachthaus werden der Investitionsrechnung unter Kto. 4312.5650.00 belastet. Vorgesehen sind für die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft im Budget 2021 bzw. in der IAFP 2022 bis 2026 jährliche Beiträge von total Fr. 800 000.–. Dieser Beitrag dient der Unterstützung von einzelbetrieblichen und gemeinschaftlichen Massnahmen im landwirtschaftlichen Hochbau sowie im Tiefbau. Damit für die verschiedenen Strukturverbesserungsprojekte weiterhin genügend Mittel zur Verfügung stehen, soll die Beitragszahlung in Abhängigkeit des Baufortschritts voraussichtlich auf vier Jahre verteilt werden. Die erste Auszahlung erfolgt im Jahr 2022.

Die Abschreibung der Investitionsbeiträge erfolgt gemäss Art. 55 Abs. 3 Bst. e des Finanzhaushaltgesetzes (FHG; GDB 610.1) degressiv zu zehn Prozent. Dies ergibt eine Abschreibungsdauer von 35 Jahren. Der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad in der Auszahlungsperiode 2022 bis 2025 beträgt gemäss der IAFP 2021 bis 2026 49 Prozent. Die vorgesehene Gesamtinvestition von 0,954 Millionen Franken kann entsprechend zu 51 Prozent eigenfinanziert und zu 49 Prozent über Fremdkapital (Verschuldungszunahme) finanziert werden.

	Finanzplan				Total
	2022	2023	2024	2025	
<b>Investitionsrechnung</b>					
Konto 4312.5650.00	238'500.00	238'500.00	238'500.00	238'500.00	<b>954'000.00</b>
Selbstfinanzierungsgrad gemäss IAFP 2021-2026	26.30%	44.20%	61.10%	72.60%	
<b>Fremdfinanzierung (Zunahme Verschuldung)</b>	<b>175'774.50</b>	<b>133'083.00</b>	<b>92'776.50</b>	<b>65'349.00</b>	<b>466'983.00</b>
Erwartete Fremdfinanzierung dieser Investition in %					49%
Abschreibungen (degressiv 10%)	-	23'900.00	45'300.00	64'600.00	<b>133'800.00</b>
Buchwert Ende Jahr	238'500.00	453'100.00	646'300.00	820'200.00	<b>820'200.00</b>
<b>Verzinsung</b>					
angewandter kalk. Zinssatz	0%	0.40%	0.80%	1.20%	
Zinsen der Investition	-	1'812.40	5'170.40	9'842.40	
<b>Erfolgsrechnung (Abschreibung und Verzinsung)</b>					
Abschreibungen	-	23'900.00	45'300.00	64'600.00	<b>133'800.00</b>
Verzinsung	-	1'812.40	5'170.40	9'842.40	<b>16'825.20</b>

## VIII. Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeiten

Nach Art. 36 der Kantonsverfassung (KV; GDB 101.0) fördern Kanton und Gemeinden Massnahmen zur Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstands. Gestützt auf Art. 87 ff. des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (LwG; SR 910.1) und die genannten Bestimmungen der Strukturverbesserungsverordnung sowie des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes und der dazugehörigen Ausführungsbestimmungen über die Strukturverbesserungen mit Finanzhilfen kann unter Vorbehalt der Ausrichtung des Bundesbeitrags und im Rahmen der verfügbaren Mittel ein Kantonsbeitrag von 19,8 Prozent beziehungsweise von höchstens Fr. 954 400.– ausgerichtet werden. Er ist als Einzelobjektkredit gestützt auf Art. 37 Abs. 2, Art. 38 und Art. 39 FHG zulasten der landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen (Kto. 4312.5650.00) zu beschliessen. Nach Art. 70 Ziff. 5 KV ist der Kantonsrat für die Beschlussfassung abschliessend zuständig. Der Ausgabenbeschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

## IX. Schlussfolgerungen

Der geplante Neubau eines Schlachthauses an der Industriestrasse 12, Gemeinde Kerns, durch die Genossenschaft Fleischhuis stellt die zukünftige nachhaltige professionelle Schlachtung und Fleischverarbeitung sowie die Notschlachtungen in der Region sicher. Die landwirtschaftliche Bedeutung des Projekts ist offensichtlich und erfüllt die Bedingungen zur Gewährung von landwirtschaftlichen Strukturverbesserungsbeiträgen.

Beilagen:

- Entwurf Kantonsratsbeschluss
- Baupläne (Grundrisse, Ansicht)