KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN
Landwirtschaft Aargau

Strukturverbesserungen & Raumnutzung
Felix Peter
Leiter Boden- und Pachtrecht
Tellistrasse 67, 5001 Aarau
Telefon direkt 062 835 27 70
Fax 062 835 28 10
felix.peter@ag.ch
www.ag.ch/landwirtschaft

Gemeinde Veltheim
Martin Haller
Schulhausstrasse
5106 Veltheim AG

30. September 2026

Gesuch Nr. 2026-0807; Weber Albert / Ortsbürgergemeinde Veltheim
Bewertung Grundstücke LIG Veltheim (AG) / 90 und 101

Sehr geehrter Herr Haller

Sie erkundigen sich bei der Abteilung Landwirtschaft Aargau im Hinblick auf einen Landabtausch im Hinblick auf die Suche nach einem Standort für Oekonomiegebäude mit Tierhaltung für den Landwirtschaftsbetrieb von Weber Albert nach den aktuellen Verkehrswerten der landwirtschaftlichen Grundstücke LIG Veltheim (AG) / 90 und einer Teilfläche der Parzelle 101. Zur Beurteilung fand am 22. September 2026 eine umfassende Grundstückbesichtigung und Bewertung mit Ihnen, Weber Albert und dem betroffenen Pächter der Parzelle 101 Wildy Hanspeter vor Ort statt.

Grundlagen

- Grundbuchauszüge gemäss AGOBIS
- Luftaufnahmen mit unterlegten Situationsplänen
- Zonenplan der Gemeinde Veltheim (AG)
- Ergebnisse der Besichtigung vom 22. September 2026
- Bonitierungskarte der Gemeinde Veltheim (AG)
- Preisstatistik über die landwirtschaftlichen Grundstücke und Wald
- Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 1996

Bodenrechtliche Bestimmungen

Landwirtschaftliches Gewerbe

Bei den Grundstücken, Gebäuden und Anlagen von Weber Albert in Veltheim (AG) handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Daraus folgt, dass diese Liegenschaft dem Realteilungsverbot unterliegt und nur als Einheit veräussert werden kann. Eine Ausnahme kann bewilligt werden, wenn ein Abtausch erfolgt.

Kein landwirtschaftliches Gewerbe

Die Grundstücke der Ortsbürgergemeinde Veltheim bilden kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Das heisst, die Grundstücke können einzeln beurteilt und veräussert werden. Die Abtrennung und der Tausch zwecks Standortsicherung für den Landwirtschaftsbetrieb von Weber Albert stellen einen Ausnahmetatbestand dar, der bewilligt werden kann.

Landwirtschaftliche Grundstücke über 25 Aren

Landwirtschaftliche Grundstücke mit Flächen über 25 Aren unterliegen dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Das heisst, der Verkauf ausserhalb der Verwandtschaft / Erbengemeinschaft im Sinne von Art. 62 lit. a und b BGBB bedarf einer Erwerbsbewilligung durch die Abteilung Landwirtschaft Aargau. Diese kann erteilt werden, wenn der Käufer ein landwirtschaftlicher Selbstbewirtschafter mit einem Betrieb in der näheren Umgebung ist und der vereinbarte Kaufpreis nicht übersetzt ist. Zur Bestimmung der gesetzlichen Höchstpreise werden die vergleichbaren Grundstücke, welche in der Gegend der Gemeinde Veltheim (AG) in den letzten fünf Jahren gehandelt wurden, ermittelt. Zum Durchschnittswert darf, je nach Arrondierung, ein Zuschlag von 5 bis 15 % gemacht werden. Für einen Zuschlag über 5 % ist unmittelbare Hofnähe oder Arrondierung mit Eigenlandparzellen erforderlich.

Zonenplan

Die Grundstücke LIG Veltheim (AG) / 90 und 101 befinden sich in der Landwirtschaftszone mit ganz oder teilweise überlagerter Landschaftsschutzzone. Die Bestimmungen dazu finden Sie in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Veltheim (AG). Diese überlagerte Schutzzone bezweckt eine Freihaltung dieser Fläche von jeglichen Gebäuden. Auf die Landbewirtschaftung hat diese Zone jedoch keinen Einfluss.

Das Grundstück LIG Veltheim (AG) / 90 befindet sich teilweise in den Grundwasserschutzzonen S2 und S3. Die Bestimmungen dazu finden sie in der Gewässergesetzgebung.

Preisbestimmung

Die Bewertung der Grundstücke wird gestützt auf die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (1996) vorgenommen. Es werden auf Grund der Besichtigung und Bewertung die bereinigten Bodenpunkte als Massstab der Grundstückbonität ermittelt. Die Teilflächen werden im Geoinformationssystem AGIS ausgemessen oder den Grundbuchauszügen entnommen.

LIG Veltheim (AG) / 90 mit 246.96 Aren, Bireloof / Nidermatt

Das Grundstück ist eben und wird als Ackerland genutzt. Teilflächen befinden sich in den Grundwasserschutzzone S2 und S3. Der Boden weist im östlichen Teil einen erhöhten Lehmanteil und im westlichen Teil einen erhöhten Steinanteil auf, wie anhand von Bodenproben mit dem Bohrstock und der Bonitierungskarte festgestellt werden konnte. Die Erschliessung ist auf drei Seiten durch ausgemarchte Flurwegparzellen gewährleistet.

Auf Grund der Vergleichspreise legen wir folgende Werte fest, den Höchstpreis gerundet auf Fr. 100.--:

116.98 Aren Ackerland Ost	Fr. 8.50/m²
56.77 Aren Ackerland, S3	Fr. 8.50/m²
73.21 Aren Ackerland, S2	Fr. 7.70/m²
Verkehrswert	***Fr. 204'059.-- (Fr. 8.26/m²)***

LIG Veltheim (AG) / 101 mit 1'406.46 Aren, Bünte / Schache

Von diesem Grundstück soll eine wertgleiche Fläche abgetrennt und mit der angrenzenden Parzelle 396 von Weber Albert zusammengelegt werden. Das Grundstück ist eben und wird als Ackerland und Biodiversitätsfläche genutzt. Eine Teilfläche von rund 130 Aren weist einen hohen Steinanteil auf. Eine Teilfläche von rund 8 Aren liegt im Gewässerraumbereich. Die restliche Fläche bis zur gleichen Fläche wie Parzelle 90 ist normaldurchlässig und von guter Gründigkeit und Bonität, wie anhand von Bodenproben mit dem Bohrstock und der Bonitierungskarte festgestellt werden konnte. Die Erschliessung ist auf beiden Grundstückseiten durch ausgemarchte Flurwegparzellen gewährleistet.

Auf Grund der Vergleichspreise legen wir folgende Werte fest, den Höchstpreis gerundet auf Fr. 100.--:

108.96 Aren Ackerland, gute Bonität	Fr. 9.--/m²
130 Aren Biodiversität, steinig	Fr. 7.50/m²
8 Aren Gewässerraum	Fr. 4.--/m²
Verkehrswert	***Fr. 198'764.-- (Fr. 8.05/m²)***

Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Schreiben zeigen wir Ihnen die bodenrechtlichen Bestimmungen auf, die beim geplanten Tausch zu beachten sind.

Weiter haben wir Ihnen wie gewünscht die Verkehrswerte der beiden Flächen ermittelt.

Bei einem flächengleichen Abtausch entsteht eine wertmässige Differenz zu Gunsten von Weber Albert von Fr. 5'295.--. Davon ausgehend, dass eine zusätzliche Fläche der Parzelle 101 eine gute Bonität aufweist, entspricht das einer Fläche von rund 6 Aren.

Kosten

Die Kosten für das vorliegende Gutachten, das wir Ihnen mittels pdf zustellen, werden erst bei einer Handänderung in Rechnung gestellt.

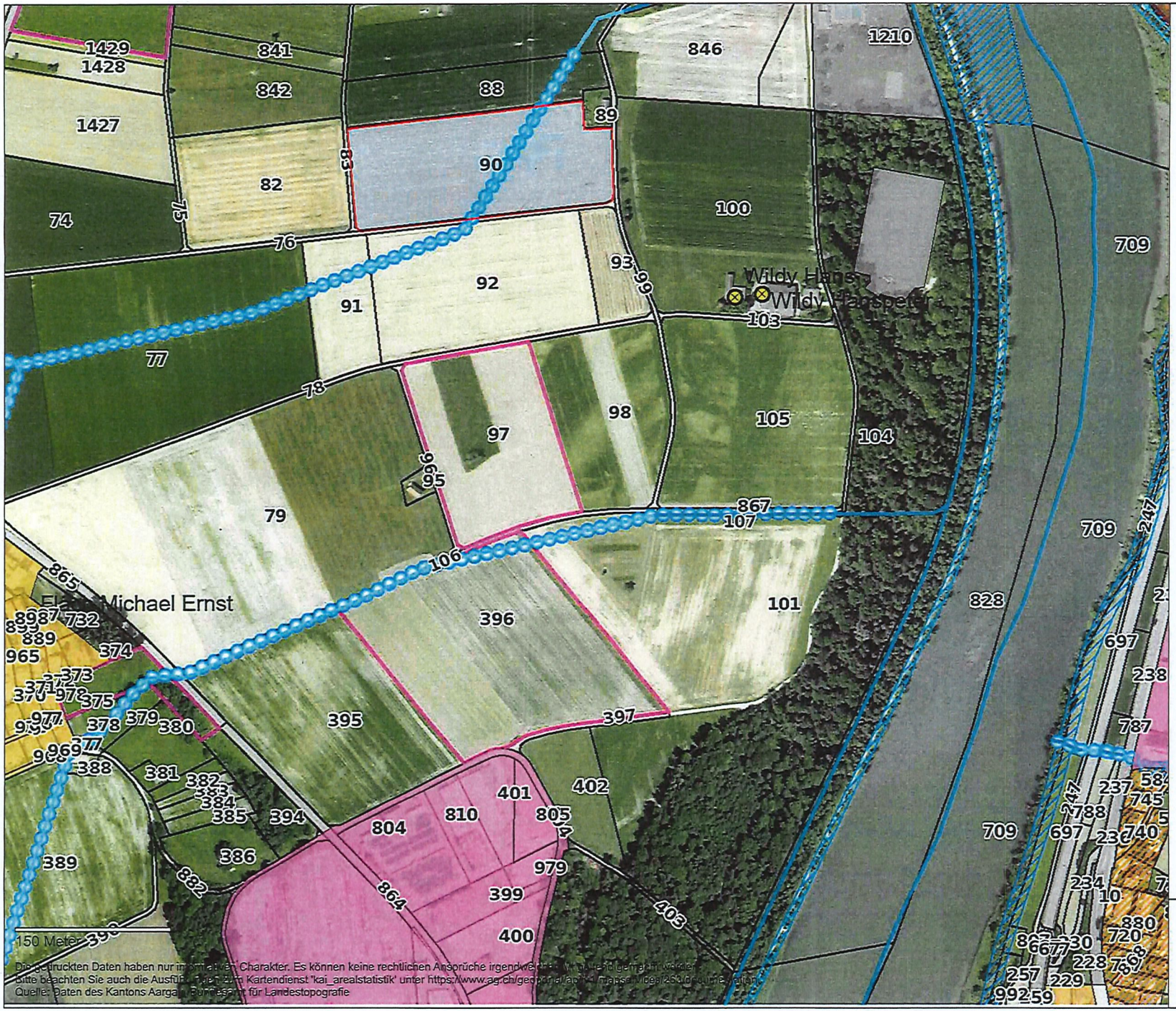
Bei Fragen oder Unklarheiten stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Felix Peter
Leiter Boden- und Pachtrecht

Beilagen
- Situationspläne mit Luftaufnahmen

Verteiler
- Weber Albert, Veltheim (AG) (Zustellung per E-Mail)
- Wildy Hanspeter, Veltheim (AG), (Zustellung per E-Mail)



LIG Veltheim / 90 und 101

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art daraus abgeleitet werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'kai_arealstatistik' unter https://www.ag.ch/geoportal/ag-internet/map/?topic=kai_arealstatistik
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

1:5000

erstellt: 30.09.2026

Schweizer Bauernverband
Agriexpert
Bewertung & Recht

EINGEGANGEN
18. Aug. 2026

Brugg, 18. August 2026

Gemeindeverwaltung Veltheim
Schulhausstrasse 2
5106 Veltheim AG

Zuständig: Sarah Stübi
Auftrags-Nr.: 253018
Dokument: Projektbeschrieb / Antrag Landabtausch

Antrag Landabtausch zur Teilaussiedlung Landwirtschaftsbetrieb Weber auf Parzelle Kat.-Nr. 101 von Familie Albert und Evelyne Weber-Hunziker, Pfalzstrasse 21, 5106 Veltheim AG

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann,
Sehr geehrte Gemeinderäte,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Albert Weber hat den Schweizer Bauernverband (SBV), Abteilung Agriexpert, Bereich Bewertung & Recht, Brugg, beauftragt, seine Anliegen und Interessen in eingangs erwähnter Angelegenheit wahrzunehmen.

1. Ausgangssituation

Die Familie Weber bewirtschaftet einen Landwirtschaftsbetrieb mit einer Nutzfläche von rund 31 ha. Die Betriebszweige umfassen Milchviehhaltung, Schweinezucht, Ackerbau, Obst- und Beerenanbau sowie Direktvermarktung.

Der heutige Standort des Betriebs erlaubt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit unmittelbar angrenzenden Bauzonen, welche den Betrieb teils umringen, keine weiteren Entwicklungen oder Stallumbauten hinsichtlich der Nutztierhaltung. Um die Möglichkeit einer Umstellung auf biologische Wirtschaftsweise sowie eine Nutztierhaltung sicherzustellen, ersucht die Familie Weber die Gemeinde, im Rahmen der anstehenden Zonenplanänderung einen Teilaussiedlungsstandort (L) auf der Parzelle Kat-Nr. 101 festzulegen.

Mit einer dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegten Standortevaluation wurden sieben mögliche Standorte geprüft. Dabei wurde der Standort auf der Parzelle Kat. Nr. 101 als geeignet beurteilt.

2. Projektbeschrieb

Im Rahmen der Standortevaluation wurde aufgrund der heutigen Betriebsgrösse und Futter-grundlage mit einem maximalen Tierbestand von künftig 52 Milchkühen mit Jungvieh und 70 Zuchtsauen (plus Eber, Saugferkel und abgesetzte Ferkel) sowie 200 Remonten gerechnet. An diesen Tierzahlen wird für die Teilrevision weiter festgehalten. Eine konkretere Projektplanung zum aktuellen Zeitpunkt erachten die Gesuchsteller jedoch als nicht zielführend, da sich bis zur finalen Eingabe des Projektes wiederum Rahmenbedingungen ändern können. Das Projekt soll bis zum Zeitpunkt der Projektausarbeitung für die Baueingabe nach der Marktlage und den Bedürfnissen des Betriebs angepasst werden können.

Schweizer Bauernverband
Agriexpert
Bewertung & Recht

Beabsichtigt werden im Grundsatz Gebäude für die künftige Tierhaltung zu erstellen. Die bestehenden Stallungen auf der Parzelle Kat.-Nr. 71 sollen zurückgebaut oder landwirtschaftlich umgenutzt werden. Durch die geplante Verschiebung der Tierhaltung können auch die heutigen Emissionen reduziert werden.

3. Antrag Landabtausch

Die Familie Weber beantragt den Landabtausch ihrer Eigenlandparzelle Kat. Nr. 90, gemäss Grundbuch 24'899 m^2, gegen eine gleiche Fläche von der Parzelle Kat. Nr. 101 der Ortsbürgergemeinde, zur Sicherung für einen Betriebsstandort (L) für die Teilaussiedlung abzutauschen.

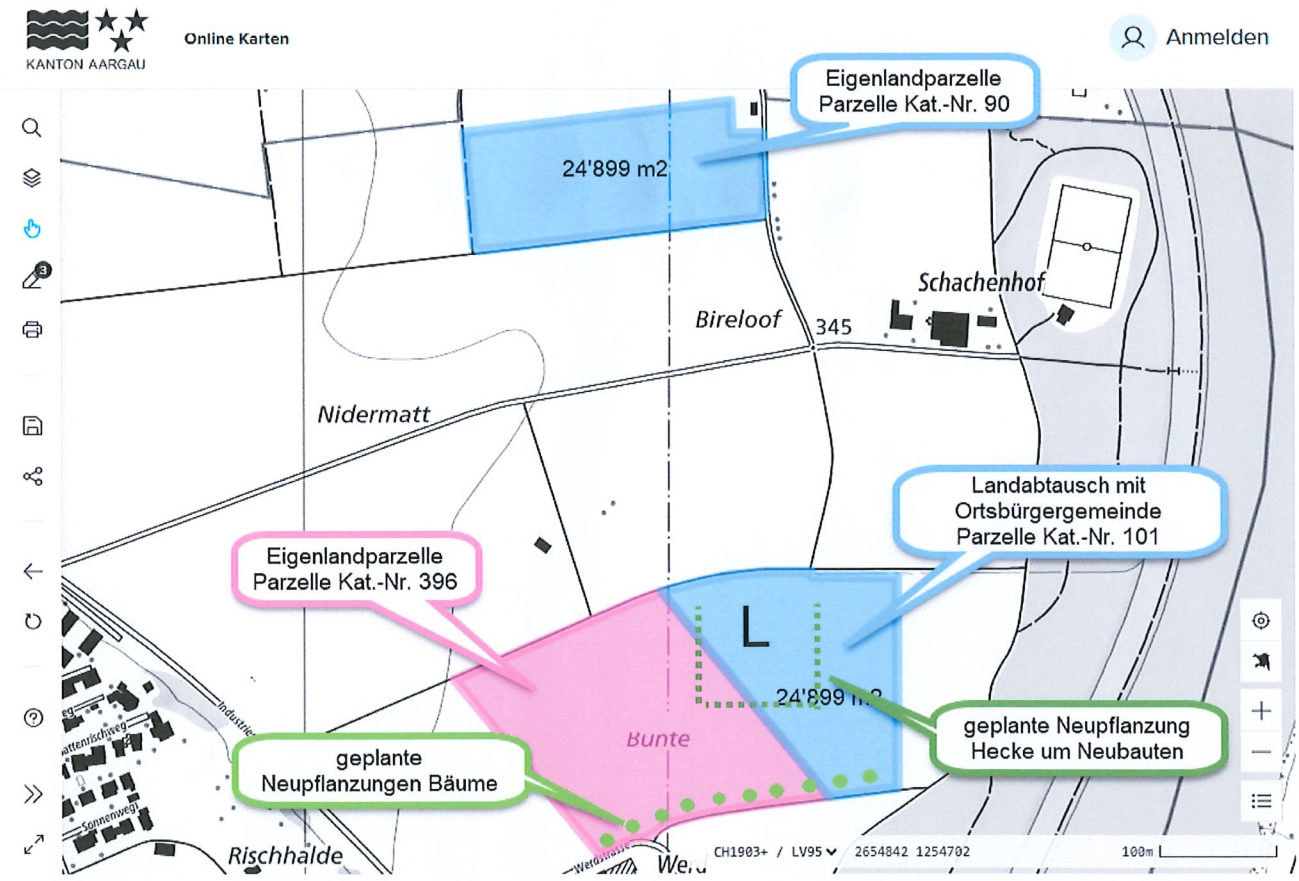


Abbildung 1: Ausschnitt aus der AGIS-Karte amtliche Vermessung mit den markierten Parzellen Kat.-Nr. 90 und 101, sowie der angrenzenden Eigenlandparzelle Kat.-Nr. 396

Schweizer Bauernverband
Agriexpert
Bewertung & Recht

Wir bitten den Gemeinderat und die Ortbürgergemeinde dem geplanten Landabtausch zuzustimmen und somit die Teilaussiedlung der Familie Weber zu unterstützen.

Freundliche Grüsse

Schweizer Bauernverband
Agriexpert

Hansueli Schaub
Fachverantwortlicher
Bewertung & Recht

Sarah Stübi
Expertin
Bewertung & Recht

Veltheim, den 18.8.2026

Albert Weber-Hunziker
Gesuchsteller und Eigentümer

Laurstrasse 10 | 5201 Brugg | Telefon +41 (0)56 462 52 61
info@agriexpert.ch | www.agriexpert.ch