

Reglement über die Pachtlandvergabe der Gemeinde Rapperswil

vom 8. Juli 2024

Der Gemeinderat Rupperswil erlässt gestützt auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (PZV), das Landwirtschaftsgesetz des Kantons Aargau (LwG AG), die Allgemeine Landwirtschaftsverordnung (ALaV) sowie das Obligationenrecht (OR) das nachstehende Reglement:

REGLEMENT ÜBER DIE PACHTLANDVERGABE (PACHTLANDREGLEMENT):

Sprachliche Gleichbehandlung

In diesem Reglement werden Begriffe verwendet, die unabhängig vom Geschlecht einer Person und von Stellen einer Organisation sind. Wo sinnvoll, wird zur einfacheren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Es sind jedoch alle Geschlechtergruppen gemeint. Für «Ortsbürger- und Einwohnergemeinde» wird im Text der Begriff «Gemeinde» verwendet.

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
§ 1 – Gegenstand	5
§ 2 – Anwendung	5
§ 3 – Zuständigkeit	5
II. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE	5
§ 4 – Zweck der Vergabe	5
§ 5 – Anspruch	5
§ 6 – Aufteilung des Gemeindelandes	6
§ 7 – Ausschreibung und Bewerbung um Pachtland	6
§ 8 – Anhörung	6
§ 9 – Vergabekriterien	6
§ 10 – Entscheid über die Vergabe	7
III. PACHTVERTRAG UND PACHTZINS	8
§ 11 – Pachtdauer	8
§ 12 – Kündigungsfrist	8
§ 13 – Automatische Verlängerung	8
§ 14 – Unterpacht und Zwischennutzung	8
§ 15 – Flächenabtausch	8
§ 16 – Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme	9
§ 17 – Betriebsaufgabe	9
§ 18 – Pachtzins, Fälligkeit und Verzug	9
§ 19 – Informationspflicht	9
§ 20 – Periodische Überprüfung	9

IV. BEWIRTSCHAFTUNG UND VERÄNDERUNG AN PACHTLAND	10
§ 21 – Nutzen und Haftung	10
§ 22 – Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen.....	11
V. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	11
§ 23 – Ausnahmen.....	11
§ 24 – Inkrafttreten.....	11

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 – Gegenstand

Der Gemeinderat regelt im Folgenden die Grundsätze, die Kriterien und den Ablauf für die Vergabe und die Bewirtschaftung von gemeindeeigenem Pachtland an landwirtschaftliche Betriebe bzw. Bewirtschafter von solchen. Durch die Anwendungen des Reglements soll eine transparente und faire Zuteilung des Pachtlandes an die Pächter sichergestellt werden.

§ 2 – Anwendung

Das Reglement gelangt sowohl für die Einwohnergemeinde wie auch für die Ortsbürgergemeinde zur Anwendung.

§ 3 – Zuständigkeit

1 Die Vergabe von landwirtschaftlich genutztem Pachtland, welches sich im Eigentum der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde befindet, erfolgt durch den Gemeinderat.

2 Für die vorbereitenden Arbeiten wird jeweils eine Kommission eingesetzt, welche aus Mitgliedern des Gemeinderats und der Ortsbürgerkommission besteht. Bei Bedarf kann externe fachliche Unterstützung beigezogen werden.

3 Für wichtige Belange, welche das Pachtland betreffen, bezieht der Gemeinderat die Ortsbürgerkommission beratend in die Entscheidungsfindung ein.

II. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

§ 4 – Zweck der Vergabe

Mit der Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland unterstützt die Gemeinde ortsansässige, direktzahlungsberechtigte Landwirte, damit diese im wirtschaftlichen Umfeld besser bestehen zu können.

§ 5 – Anspruch

Es besteht kein Anspruch auf die Zuteilung von Pachtland.

§ 6 – Aufteilung des Gemeindelandes

Das Gemeindeland wird parzellenweise verpachtet. Dabei wird auf eine minimale Zerstückelung sowie eine optimale Arrondierung geachtet.

§ 7 – Ausschreibung und Bewerbung um Pachtland

1 Die zur Verteilung stehenden Pachtflächen werden durch den Gemeinderat öffentlich im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde ausgeschrieben. Die bisherigen Pächter sind vorgängig über die Publikation in Kenntnis zu setzen.

2 Bewerber, welche die Kriterien gemäss § 9 erfüllen, melden ihr Interesse schriftlich auf dem vorgeschriebenen Formular bei der Gemeindeverwaltung bis zum angegebenen Anmeldetermin an.

3 Zu spät eingereichte oder unvollständig ausgefüllte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

4 Erfolgt auf die erste Ausschreibung keine Vergabe, wird das Pachtland ein zweites Mal, mit dem Vermerk «2. Ausschreibung» öffentlich im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde ausgeschrieben.

§ 8 – Anhörung

Interessieren sich mehrere Bewerber für eine Pachtfläche, so kann der Gemeinderat eine Anhörung durchführen.

§ 9 – Vergabekriterien

1 Damit an einen Landwirt Gemeindeland vergeben werden kann, müssen die folgenden Kriterien erfüllt sein:

- a) Der Bewerber ist zum Bezug von Direktzahlungen gemäss Direktzahlungsverordnung berechtigt und hat zivilrechtlichen Wohnsitz und Steuerdomizil in Rapperswil.
- b) Der Bewerber hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Rapperswil und deren spezialfinanzierten Betrieben.
- c) Der Bewerber hat kein eigenes Land an Dritte verpachtet. Ausgenommen sind Eigenlandflächen, welche vom Betriebszentrum weit entfernt oder deren Selbstbewirtschaftung aus anderen Gründen wirtschaftlich nicht sinnvoll sind.

- d) Der Bewerber bewirtschaftet das Land selbst. Es ist ihm jedoch gestattet, das Pachtland unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer anerkannten Gemeinschaft (Generationengemeinschaft, Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft) bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte (kein Vollservice) ausführen zu lassen.
- e) Der Bewerber weist nach, dass das Bewirtschaftungszentrum des Betriebes in Rapperswil liegt und dessen Bewirtschaftung mindestens 0.6 Standardarbeitskräfte (SAK für Direktzahlung) gemäss Definition der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe betragen. Stichtag ist jeweils der Tag der kantonalen Strukturdatenerhebung des Vorjahres.
- f) Der Bewerber bezieht weder eine AHV-Rente noch eine Vollrente der IV.
- g) Der Bewerber setzt sich aktiv für die öffentlichen Interessen wie z.B. Naturschutzprojekte, Grundwasserschutz (Nitrat), zurückhaltenden Pestizideinsatz usw. ein und zeigt ein loyales Verhalten gegenüber der Gemeinde und deren Behörden auf.

2 Ausnahmen können durch den Gemeinderat bewilligt werden, unter anderem für Mitglieder einer Gemeinschaft (z.B. Generationengemeinschaft, Geschwistergemeinschaft, Betriebszweiggemeinschaft, Betriebsgemeinschaft usw.), für Bewerber, welche ihren Betrieb in einer juristischen Person führen oder für Selbstbewirtschafter, welche lediglich eine kleinere Pachtlandfläche beanspruchen.

§ 10 – Entscheid über die Vergabe

1 Die Kommission stellt die Pachtlandlose nach den folgenden Grundsätzen zusammen:

- a) ertragsmässig gleichwertig (Die Bewertung erfolgt durch eine externe Fachorganisation, die durch den Gemeinderat oder die eingesetzte Kommission beauftragt wird, nach den aktuellen Bestimmungen der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes.)
- b) betrieblich optimal arrondiert
- c) minimale Zerstückelung der Pachtflächen

2 Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Pachtlandvergabe.

III. PACHTVERTRAG UND PACHTZINS

§ 11 – Pachtdauer

- 1 Die Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliches Kulturland mindestens 6 Jahre; ausgenommen sind Verträge gemäss Obligationenrecht (OR, 1 Jahr). In begründeten Ausnahmefällen (z. B. Kiesabbaufächen, Baulandparzellen usw.) kann die Pachtdauer länger oder kürzer sein oder die Überlassung des Landes erfolgt in Form der Gebrauchsleihe (Art. 305ff OR).
- 2 Erreicht ein Pächter während der Pachtperiode das AHV-Rentenalter, wird mit diesem ein Pachtvertrag mit verkürzter Dauer bis zum Rentenalter abgeschlossen. Die Genehmigung des Pachtvertrages hat von der kantonalen Abteilung Landwirtschaft Aargau zu erfolgen.

§ 12 – Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr bzw. 6 Monate bei Verträgen nach OR und hat schriftlich zu erfolgen.

§ 13 – Automatische Verlängerung

Wenn die Kündigung nicht oder nicht fristgerecht erfolgt, erneuert sich der Pachtvertrag um 6 Jahre bzw. um 1 Jahr bei Verträgen nach OR.

§ 14 – Unterpacht und Zwischennutzung

Das Pachtland darf nicht unterverpachtet werden.

§ 15 – Flächenabtausch

- 1 Im Sinne einer Optimierung von Betriebsabläufen und der Vermeidung von langen Anfahrtswegen, darf das Pachtland abgetauscht werden. Die abgetauschten Flächen müssen dabei in etwa gleich gross sein.
- 2 Flächenabtausch, welche länger als ein Jahr andauern, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Hierfür ist dem Gemeinderat vorgängig ein schriftliches Gesuch mit Begründung einzureichen.
- 3 Der Abtausch von Eigenlandflächen kann ohne Bewilligung des Gemeinderats erfolgen.

§ 16 – Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme

- 1 Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über, sofern er die oben erwähnten Bedingungen erfüllt. Der neue Eigentümer hat zuhanden des Gemeinderates bis drei Monate vor dem Zeitpunkt der Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme eine schriftliche Erklärung einzureichen, wonach er die Bedingungen des bestehenden Pachtvertrages übernimmt und somit kein neuer Pachtvertrag notwendig ist.
- 2 Der Gemeinderat kann innert drei Monaten seit Empfang der schriftlichen Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ablehnen oder den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer verlangen.

§ 17 – Betriebsaufgabe

Bei Aufgabe eines Betriebes, sofern keine Betriebsübernahme gemäss Art. 19 LPG stattfindet, ist das Pachtland der Gemeinde zur Neuverpachtung zurückzugeben.

§ 18 – Pachtzins, Fälligkeit und Verzug

- 1 Der Gemeinderat legt den Pachtzins nach den Bestimmungen der Pachtzinsverordnung (PZV) fest.
- 2 Der Pachtzins wird spätestens auf das Ende des Pachtjahres fällig.
- 3 Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Verzug, so kann der Gemeinderat ihn schriftlich ermahnen, dass der Pachtvertrag auf sechs Monaten hin aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht innert 30 Tagen bezahlt wird.

§ 19 – Informationspflicht

Erfüllt ein Pächter die Vergabekriterien nicht mehr, so hat er den Gemeinderat umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Der Pachtvertrag ist anschliessend auf den nächsten gesetzlich möglichen Termin aufzulösen.

§ 20 – Periodische Überprüfung

- 1 Der Gemeinderat überprüft von sich aus periodisch bei allen Pachtverhältnissen, ob die Vergabekriterien weiterhin erfüllt werden. Die Pächter sind verpflichtet, wahrheitsgetreu Auskunft zu geben.

2 Sofern die Voraussetzungen für den Erhalt von Pachtland nicht mehr erfüllt sind, kann das Pachtverhältnis gestützt auf Art. 17 LPG vorzeitig aufgelöst werden.

IV. BEWIRTSCHAFTUNG UND VERÄNDERUNG AN PACHTLAND

§ 21 – Nutzen und Haftung

1 Der Bewerber verpflichtet sich, das Pachtland ordnungsgemäss zu bewirtschaften und ökologische Massnahmen zu unterstützen. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch:

- a) sorgfältige Bearbeitung des Bodens, angepasste Düngung und sachgemäße Unkrautbekämpfung;
- b) fachgerechte Bekämpfung und Entsorgung von invasiven Neophyten und Problempflanzen (z.B. einjähriges Berufkraut, Blacken, Ackerkratzdisteln) vor dem Absamen. Bei Nichteinhalten dieser Pflicht veranlasst der Gemeinderat nach einmaligem Ermahnen die Entfernung dieser Pflanzen auf Kosten des Pächters.

2 Auf den Pachtlandflächen dürfen nur Kulturen angebaut werden, für welche Direktzahlungen ausgerichtet werden.

3 Gegenüber von Strassen und Flurwegen ist mindestens ein Abstand (Grünfläche) von 50 cm einzuhalten. In jedem Fall aber ist eine Beschädigung des Strassenbanketts zu unterlassen.

4 Strassen und Flurwege sind bei Verschmutzung durch den Pächter besenrein zu reinigen.

5 Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter nur mit der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderats vornehmen. Dazu gehören namentlich das Ausgraben von Erde, Sand, Lehm und Kies, sowie anderweitige Veränderungen an Grundstücken wie z.B. die Vornahme von Entwässerungen usw.

6 Gegen Pächter, welche dieser Vorschrift nicht nachkommen, werden die Bestimmungen des Pachtrechtes angewendet. Der Pächter haftet in diesem Fall für einen allfälligen Schaden bei der Neuverpachtung.

§ 22 – Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen

- 1 Möchte der Pächter Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder weitere ökologische oder landschaftliche Aufwertungen umsetzen, benötigt er dafür eine Bewilligung des Gemeinderates.
- 2 Die Gemeinde kann auf Pachtland – in Absprache mit dem Pächter – Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder weitere ökologische oder landschaftliche Aufwertungen umsetzen.

V. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 23 – Ausnahmen

Bei allfälligen Unklarheiten in der Auslegung dieses Reglements entscheidet der Gemeinderat. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

§ 24 – Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt per 8. Juli 2024 in Kraft und ersetzt alle vorhergehenden Erlasse, insbesondere das Landverwaltungsreglement vom 3. September 1968.

Rapperswil, 8. Juli 2024

GEMEINDERAT RUPPERSWIL

Daniel Marti
Gemeindeammann

Marco Landert
Gemeindeschreiber