

REGLEMENT ÜBER DIE
PACHTLANDVERGABE
(PACHTLANDREGLEMENT)

Wohlen

01.05.2019

REGLEMENT ÜBER DIE PACHTLANDVERGABE (PACHTLANDREGLEMENT)

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Sprachform	3
§ 2	Gegenstand	3
§ 3	Anwendung	3
§ 4	Zuständigkeit	3
II.	BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE	3
§ 5	Zweck der Vergabe	3
§ 6	Anspruch	3
§ 7	Aufteilung des Gemeindelandes	4
§ 8	Ausschreibung	4
§ 9	Anhörung	4
§ 10	Kriterien für die Vergabe	4
§ 11	Entscheid über die Vergabe	5
III.	PACHTVERTRAG UND PACHTZINS	5
§ 12	Pachtdauer	5
§ 13	Kündigungsfrist	5
§ 14	Automatische Verlängerung	5
§ 15	Unterpacht	6
§ 16	Kurzpacht	6
§ 17	Flächenabtausch	6
§ 18	Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme	6

§ 19	Betriebsaufgabe	6
§ 20	Pachtzins, Fälligkeit und Verzug	7
§ 21	Informationspflicht	7
§ 22	Periodische Überprüfung	7
IV.	BEWIRTSCHAFTUNG UND VERÄNDERUNG AN PACHTLAND	7
§ 23	Nutzung und Haftung	7
§ 24	Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen	7
§ 25	Ausgrabungen und Veränderungen	8
V.	SCHLUSS- UND ÜBRGANGSBESTIMMUNGEN	8
§ 26	Übergangsrecht	8
§ 27	Ausnahmen	8
§ 28	Inkrafttreten	8

Ingress

Der Gemeinderat Wohlen erlässt gestützt auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), das kantonale Landwirtschaftsgesetz und Obligationenrecht (OR) das nachstehende Reglement:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Sprachform

Die im Pachtreglement verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter. Für «Ortsbürger- und Einwohnergemeinde» wird im Text der Begriff «Gemeinde» verwendet.

§ 2 Gegenstand

Der Gemeinderat regelt im Folgenden die Grundsätze, die Kriterien und den Ablauf für die Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland an landwirtschaftliche Betriebe. Durch die Anwendungen des Reglements soll eine transparente Zuteilung des Pachtlandes an die Pächter sichergestellt werden. Soweit dieses Reglement keine Bestimmungen enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen des LPG, NHG und OR.

§ 3 Anwendung

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

§ 4 Zuständigkeit

Die Vergabe von landwirtschaftlich genutztem Pachtland, welches sich im Eigentum der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde befindet, erfolgt durch den Gemeinderat. Für die vorbereitenden Arbeiten wird die Ortsbürgerkommission eingesetzt.

II. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

§ 5 Zweck der Vergabe

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

§ 6 Anspruch

Es besteht kein Anspruch auf die Zuteilung von Pachtland.

§ 7 Aufteilung des Gemeindelandes

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

§ 8 Ausschreibung

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

²Bewerber, welche die Kriterien gemäss § 10 erfüllen, melden ihr Interesse schriftlich auf dem vorgeschriebenen Formular bei der Gemeindeverwaltung bis zum angegebenen Anmeldetermin an.

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

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

§ 9 Anhörung

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

§ 10 Kriterien für die Vergabe

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

- a) Pachtberechtigt sind landwirtschaftliche Betriebe und Betriebsgemeinschaften, welche in Wohlen ihren gesetzlichen Wohnsitz und ihr Steuerdomizil haben.
- b) Betriebsgemeinschaften, bei denen nicht alle Betriebe in Wohlen ansässig sind, sind nicht pachtberechtigt.
- c) Der Pächter hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Wohlen und dessen Eigenwirtschaftsbetrieben (Spezialfinanzierungen).
- d) Der Pächter hat kein eigenes Land an Dritte verpachtet.
- e) Der Pächter bewirtschaftet das Land selbst.
- f) Der Pächter erbringt den Nachweis für die Berechtigung zum Bezug von Direktzahlungen und den ökologischen Leistungsnachweis ÖLN (ÖLN-Betrieb).
- g) Das Erfüllen der Tierschutzvorschriften ist gesichert.
- h) Das Erfüllen der Gewässerschutzvorschriften ist gesichert.

- i) Der Pächter muss nachweisen, dass die Standardarbeitskräfteeinheiten (SAK) gemäss Definition der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe mindestens 0.75 SAK betragen. Stichtag ist jeweils der Tag der kantonalen Strukturdatenerhebung des Vorjahres.
- j) Flächenbegrenzung von 50 ha (maximale Betriebsgrösse).
- k) Die Nachfolgeregelung ist gesichert, wenn der Pächter während der Pachtdauer das Pensionsalter erreicht.
- l) Berücksichtigung der Gebietsabgrenzung (geringe Fahrdistanz vom Hof zur Parzelle)
- m) Der Pächter bezieht keine AHV-Rente.
- n) Der Pächter bezieht keine Vollinvalidenrente.
- o) Der Pächter setzt sich aktiv für die öffentlichen Interessen wie z.B. Naturschutzprojekte, Grundwasserschutz (Nitrat), zurückhaltenden Pestizideinsatz usw. ein.

§ 11 Entscheid über die Vergabe

Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Pachtlandvergabe.

III. PACTVERTRAG UND PACTZINS

§ 12 Pachtdauer

¹Die Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliches Kulturland mindestens 6 Jahre. In begründeten Ausnahmefällen kann die Pachtdauer länger oder kürzer sein.

²Erreicht 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 zu erfolgen.

§ 13 Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr und hat schriftlich zu erfolgen.

§ 14 Automatische Verlängerung

Wenn die Kündigung nicht oder nicht fristgerecht erfolgt, erneuert sich der Pachtvertrag um 6 Jahre.

§ 15 Unterpacht

Das Pachtland darf nicht unterverpachtet werden. Dem Pächter wird jedoch gestattet, die Bewirtschaftung mittels Angestellten, Beauftragten (Lohnunternehmer) oder mittels Gemeinschaftsvertrag (Generationenvertrag, Betriebsgemeinschaft) unter Berücksichtigung der Vergabekriterien vorzunehmen. Die Stellung des Pächters bleibt dabei unberührt. Er allein trägt die Verantwortung für das Pachtland. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

§ 16 Kurzpacht

Das Pachtland darf zur Bewirtschaftung nach einer landwirtschaftlichen Hauptkultur im gleichen Jahr vermietet werden (Kurzpacht). Das gleiche gilt für den Zwischenfutterbau mit Herbst- und/oder Frühjahrsnutzung zwischen zwei Hauptkulturen.

§ 17 Flächenabtausch

¹Im 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.

²Flächenabtausche, welche länger als ein Jahr andauern, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Hierfür ist dem Gemeinderat vorgängig ein schriftliches Gesuch mit Begründung einzureichen.

§ 18 Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme

¹Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über, sofern er die oben erwähnten Bedingungen erfüllt. Der neue Eigentümer hat zu Händen 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.

²Der 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.

§ 19 Betriebsaufgabe

Bei Aufgabe eines Betriebes ist das Pachtland der Gemeinde zur Neuverpachtung zurückzugeben.

§ 20 Pachtzins, Fälligkeit und Verzug

¹Der Gemeinderat legt den Pachtzins fest. Dieser unterliegt der behördlichen Kontrolle und darf das zulässige Mass nicht übersteigen.

²Der Pachtzins wird spätestens auf das Ende des Pachtjahres fällig.

³Ist 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.

§ 21 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.

§ 22 Periodische Überprüfung

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

IV. BEWIRTSCHAFTUNG UND VERÄNDERUNG AN PACHTLAND

§ 23 Nutzen und Haftung

Die Nutzung bezieht sich auf die fachgerechte Bewirtschaftung des Gemeindepachtlandes. 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.

§ 24 Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen

¹Möchte der Pächter Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder weitere ökologische oder landschaftliche Aufwertungen umsetzen, benötigt er dafür eine Bewilligung des Gemeinderates.

²Die Gemeinde kann auf Pachtland – in Absprache mit dem Pächter – Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder weitere ökologische oder landschaftliche Aufwertungen umsetzen.

³Der Pachtzins ist entsprechend der Reduzierung der Fläche anzupassen.

§ 25 Ausgrabungen und Veränderungen

Das Ausgraben von Erde, Sand, Lehm und Kies, sowie andere anderweitige Veränderungen an Grundstücken, wie z.B. die Vornahme von Entwässerungen usw. sind, vorbehältlich der Zustimmung durch den Gemeinderat, untersagt.

V. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 26 Übergangsrecht

Pächter, welche zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Reglements die Vergabekriterien nicht erfüllen, dürfen bis zur Pensionierung, längstens jedoch bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin, Pachtland bewirtschaften.

§ 27 Ausnahmen

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

§ 28 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Mai 2019 in Kraft.

Wohlen, 1. April 2019

Gemeinderat Wohlen



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber