



Gemeinde Gränichen

Reglement über die Pachtlandvergabe (Pachtlandreglement)

ENTWURF

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 Pachtlandes	4
§ 8	Bewerbung um Pachtland	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	6
§ 14	Automatische Verlängerung	6
§ 15	Unterpacht und Zwischennutzung	6
§ 16	Flächenabtausch	6
§ 17	Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme	6
§ 18	Betriebsaufgabe	6
§ 19	Pachtzins, Fälligkeit und Verzug	6
§ 20	Informationspflicht	7

§ 21	Periodische Überprüfung	7
IV.	BEWIRTSCHAFTUNG UND VERÄNDERUNG AN PACHTLAND	7
§ 22	Nutzung und Haftung	7
§ 23	Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen	7
§ 24	Ausgrabungen und Veränderungen	7
V.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	7
§ 25	Ausnahmen	7
§ 26	Inkrafttreten	8

ENTWURF

Ingress

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

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Sprachform

¹ Die im Pachtreglement verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

² 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 im Eigentum der Gemeinde befindlicher Flächen an landwirtschaftliche Betriebe bzw. Bewirtschafter von solchen. 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 Ortsbürgergemeinde als auch für die Einwohnergemeinde zur Anwendung.

§ 4 Zuständigkeit

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

² Mit den vorbereitenden Arbeiten wird eine durch den Gemeinderat gewählte Kommission beauftragt. Diese legt die Pachtlandflächen pro Pächter fest und stellt einen Antrag auf Pachtvergabe an den Gemeinderat.

³ Der Gemeinderat bestimmt einen Gemeindelandverwalter, welcher die administrativen Arbeiten übernimmt und Mitglied der Kommission ist.

II. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

§ 5 Zweck der Vergabe

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

§ 6 Anspruch

Es besteht kein Anspruch auf die Zuteilung von Pachtland.

§ 7 Aufteilung des Pachtlandes

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

§ 8 Bewerbung um Pachtland

¹ Die zur Verteilung stehenden Pachtflächen werden durch den Gemeinderat öffentlich im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde ausgeschrieben.

² Bewerber, welche die Kriterien gemäss § 10 erfüllen, melden ihr Interesse schriftlich bis zum angegebenen Anmeldetermin an.

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

⁴ Gehen auf die Ausschreibung keine Bewerbungen ein, so können die Pachtflächen auch an auswärtige, direktzahlungsberechtigte Bewirtschafter vergeben werden.

§ 9 Anhörung

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

§ 10 Kriterien für die Vergabe

¹ Damit an einen Bewirtschafter Pachtland vergeben werden kann, müssen die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sein:

- a) Ist der Bewerber
 - i. eine natürliche Person, muss er zivilrechtlichen Wohnsitz und Steuerdomizil in Gränichen haben;
 - ii. Mitglied einer Gemeinschaft zum Betrieb (Generationengemeinschaft, Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft), dann genügt es, wenn das sich bewerbende Mitglied der Gemeinschaft Wohnsitz und Steuerdomizil in Gränichen hat;
 - iii. ~~eine juristische Person wie eine Aktiengesellschaft (AG), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder eine Kommanditaktiengesellschaft (Kommandit-AG), so muss einer der Gesellschafter, Aktionäre etc. persönlich und kumulativ die Anforderungen eines Selbstbewirtschafters erfüllen, zivilrechtlichen Wohnsitz und Steuerdomizil in Gränichen haben und die Voraussetzungen gemäss § 10 lit. h erfüllen.~~

Vorbehalten bleibt der Fall von § 8 Abs. 4.

- b) Der Bewerber hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Gränichen und deren Eigenwirtschaftsbetrieben (Spezialfinanzierungen).
- 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 Volservice) ausführen zu lassen.

- e) Der Bewerber erfüllt die Bedingungen für den Bezug von Direktzahlungen gemäss Verordnung über die Direktzahlungen in der Landwirtschaft (u.a. ökologischer Leistungsnachweis, Tier- und Gewässerschutz).
- f) Der Bewerber weist nach, dass die Standardarbeitskräfteeinheiten (SAK) gemäss Definition der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe mindestens 0.2 SAK betragen. Stichtag ist hier jeweils der Tag der kantonalen Strukturdatenerhebung des Vorjahres.
- g) Der Bewerber bezieht weder eine AHV-Rente noch eine Vollrente der IV.
- h) Der Bewerber setzt sich aktiv für die öffentlichen Interessen wie z.B. Naturschutzprojekte, Grundwasserschutz (Nitrat), zurückhaltenden Pestizideinsatz usw. ein.

² Ausnahmen können durch den Gemeinderat bewilligt werden, z.B. für den Ausbildungs- und Versuchsbetrieb des Landwirtschaftlichen Zentrums Liebegg, für Bewerber, welche ihren Betrieb in einer juristischen Person führen; für Bewerber mit einer AHV-/Voll-IV-Rente oder für Personen, welche lediglich eine kleinere Pachtlandfläche beanspruchen. Bewerber mit Hobbytierhaltung, welche das Land selbst bewirtschaften, kann der Anspruch auf Pachtland nur verwehrt werden, wenn erhebliche Zweifel an einer nachhaltigen Bewirtschaftung oder einer artgerechten Tierhaltung bestehen.

§ 11 Entscheid über die Vergabe

¹ Die Pachtlandlose werden nach folgenden Grundsätzen zusammengestellt:

- a) ertragsmässig gleichwertig
- b) betrieblich optimal arrondiert
- c) minimale Zerstückelung der Pachtflächen
- d) Der Pachtlandanteil richtet sich nach der Grösse des Betriebes (SAK, gemäss Direktzahlungsverordnung). Bewirtschafter, die aktuell ihr Einkommen überwiegend in der Landwirtschaft erzielen, sollen explizit gefördert und bevorzugt werden. Der Gemeinderat legt periodisch den maximalen Pachtlandanteil von der Gemeinde pro SAK fest.
- e) Wiesland wird prioritär Bewirtschaftern zugewiesen, welche raufutterverzehrende Tiere halten.

² Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Pachtlandvergabe.

III. PACTVERTRAG UND PACTZINS

§ 12 Pachtdauer

¹ Die Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliches Kulturland mindestens 6 Jahre ausgenommen sind Verträge gemäss Obligationenrecht (OR, 1 Jahr). In begründeten Ausnahmefällen kann die Pachtdauer länger oder kürzer sein.

² Erreicht ein Pächter während der Pachtperiode das AHV-Rentenalter (Entstehung des Anspruchs auf eine ordentliche Altersrente), kann er die Pacht bis maximal zum nächsten Kündigungstermin weiterbewirtschaften. Eine Pachtverlängerung ist in diesem Fall ausgeschlossen. Es kann eine Ausnahme gemäss § 10 Abs. 2 beantragt werden.

³ Ist eine juristische Person Pächter, so gilt § 12 Abs. 2 analog, wobei das Kriterium des Erreichens des AHV-Rentenalters anhand des Selbstbewirtschafters gemäss § 10 Abs. 1 lit. iii. gemessen wird. Erfüllt ein anderer Gesellschafter, Aktionär etc. die kumulativen Voraussetzungen von § 10 Abs. 1 lit. b. iii. ohne bei Ablauf der Pachtvertragsdauer das AHV-Rentenalter erreicht zu haben, dann ist § 12 Abs. 2 auf die juristische Person nicht analog anzuwenden.

§ 13 Kündigungsfrist

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

§ 14 Automatische Verlängerung

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

§ 15 Unterpacht und Zwischennutzung

¹ Das Pachtland darf nicht unterverpachtet werden.

² Das Pachtland darf nach der Ernte der Hauptkultur einem Dritten ohne dass dafür die ausdrückliche Zustimmung der Verpächterin eingeholt werden muss, entgeltlich zur Zwischennutzung überlassen werden. Das gleiche gilt für den Zwischenfutterbau mit Herbst- und/oder Frühjahrsnutzung zwischen zwei Hauptkulturen.

§ 16 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 Flächenabtausche, 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 und gilt nicht als Verpachtung im Sinne von §10 Abs. 1 lit. c.

§ 17 Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme

¹ Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über, sofern er die unter § 10 erwähnten Bedingungen erfüllt. Der künftige Bewirtschafter hat dem Gemeinderat bis spätestens drei Monate vor dem Übernahmetermin eine schriftliche Erklärung (Eintrittserklärung) einzureichen.

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.

§ 18 Betriebsaufgabe

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

§ 19 Pachtzins, Fälligkeit und Verzug

¹ Der Gemeinderat legt den Pachtzins fest.

² Der Pachtzins wird 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.

§ 20 Informationspflicht

Erfüllt ein Pächter die Vergabekriterien nicht mehr, so hat er den Gemeinderat umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

§ 21 Periodische Überprüfung

¹ Die Kommission 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

§ 22 Nutzen und Haftung

Das Pachtland ist sorgfältig zu bewirtschaften und namentlich ist für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen. Gegen Pächter, welche dieser Vorschrift nicht nachkommen, werden die Bestimmungen des Pachtrechtes angewendet. Der Pächter haftet in diesem Fall für einen allfälligen Schaden. Als Schaden gilt z.B. die Kosten für die Entfernung von Verbuschung, die Kosten für die Entfernung von eingewachsenen Zäunen, die Unterlassung der Neophyten-Bekämpfung etc.

§ 23 Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen

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

² Die Obstbäume sind in der Pacht inbegriffen. Ihre sachgerechte Pflege ist Sache des Pächters. Obstbäume und andere hochstämmige Bäume dürfen nur mit Einwilligung der Verpächterin entfernt werden. Das anfallende Holz gehört dem Pächter. Beansprucht die Verpächterin Stämme für sich, so hat sie die Bäume selber entfernen zu lassen.

³ Die Gemeinde kann auf Pachtland – in Absprache mit dem Pächter – Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder weitere ökologische oder landschaftliche Aufwertungen umsetzen.

⁴ Der Pachtzins ist entsprechend anzupassen.

§ 24 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, vorbehaltlich der schriftlichen Zustimmung durch den Gemeinderat, untersagt.

V. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 25 Ausnahmen

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

§ 26 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2027 in Kraft.

Gränichen,

Gemeinderat Gränichen

Andreas Fetscher
Gemeindeammann

Andrea Geissmann
Gemeindeschreiberin

Von der Ortsbürgergemeindeversammlung beschlossen am (rechtskräftig per).