



**GEMEINDE RORBAS**

**Pacht- und Nutzungsreglement**

**vom 25.08.2015**

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Dieses Reglement regelt die Verpachtung, Nutzung und Unterhaltspflege des landwirtschaftlich nutzbaren Landes (Gemeindeland) der Politischen Gemeinde Rorbas (Gemeinde).

### **Art. 2 Eigentumsverhältnisse**

Als Pachtland wird das Gemeindeland verstanden, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

### **Art. 3 Bauzone**

Liegt der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 29. Juni 1979 findet dieses Reglement keine Anwendung.

### **Art. 4 Grundsatz der Verpachtung**

Die Gemeinde verpachtet das Gemeindeland zur landwirtschaftlichen Nutzung und artverwandter Einkommen.

### **Art. 5 Zuständigkeit**

Zuständig für die Verpachtung ist der Gemeinderat.

## **B. Verpachtung**

### **Art. 6 Pachtverträge**

Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge mit dem Pachtvertragsformular des Schweizerischen Bauernverbandes abzuschliessen.

### **Art. 7 Pachtdauer / Fortsetzung**

Zur Harmonisierung werden auf den 1. Oktober 2017 neue Pachtverträge abgeschlossen. Die Pachtverträge werden jeweils auf eine fixe Dauer von 6 Jahren abgeschlossen. Eine stillschweigende Fortsetzung ist nicht möglich. Die Pacht dauert sechs Jahre oder gemäss Art. 7 Abs. 2, resp. Abs. 3 weniger als sechs Jahre und endet ohne Kündigung.

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen (Landabtausch, Erreichen Altersgrenze, Realersatz, Laufzeitharmonisierung usw.) mit Zustimmung der zuständigen Behörde kürzere Pachtdauern vereinbaren.

Bei Pächtern, welche vor Ablauf der fixen Pachtdauer das 65. Altersjahr erreichen, endet die Verpachtung per 30. September des Folgejahres, nachdem der Pächter das 65. Altersjahr erreicht hat. In diesen Fällen wird bis zur Vollendung des 65. Altersjahrs ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen, welcher zur Genehmigung der zuständigen Behörde vorgelegt werden muss.

Bei einer Generationen- oder einer Geschwistergemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners.

#### **Art. 8           Unterpacht**

Unterpacht ist grundsätzlich untersagt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin eine Unterpacht bewilligen.

#### **Art. 9           Betriebsgemeinschaften**

Bei Betriebsgemeinschaften hat die Bewirtschaftung des Gemeindelandes mehrheitlich durch den Pächter persönlich zu erfolgen.

#### **Art. 10          Auflagen zur Bewirtschaftung**

Einige, der öffentlich auszuschreibenden Grundstücke (siehe Art. 11 hiernach) liegen in der Nähe des Schwimmbades und in einer intakten Landschaft. Deshalb ist deren Bewirtschaftung nur mit Kulturen gestattet, die keine übermässigen Geruchsimmissionen verursachen (z.B. keine Freilauf-Schweinemast, keine intensive Güllung) und das Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigen (z.B. keine Monokulturen). Der Pächter hat mit seiner Bewerbung ein Konzept einzureichen, wie er dieses Gemeindeland bewirtschaften wird.

Der Gemeinderat kann die Vergabe von Pachtland mit der Auflage verbinden, dass Kleinstgrundstücke in unmittelbarer Nähe des Pachtlandes mitzubewirtschaften sind.

#### **Art. 11          Ausschreibung**

Frei werdendes Kulturland mit einer Fläche grösser als 50 Aren muss im Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich ausgeschrieben werden.

#### **Art. 12          Kreis der Pächterinnen und Pächter**

Gemeindeland erhalten in erster Priorität Selbstbewirtschafter, die

- a) ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Rorbas haben;
- b) nach der DZV des Bundes direktzahlungsberechtigt sind;
- c) den ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN) oder die Bundesrichtlinien für den biologischen Landbau erfüllen.

Bewerben sich keine Selbstbewirtschafter mit zivilrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde Rorbas um das Land, können sich auch Selbstbewirtschafter aus dem Embrachertal bewerben, sofern sie die Nachweise gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b) und c) erbringen.

Der Gemeinderat kann Landwirte von der Pacht ausschliessen, wenn sie eigenes Land verkaufen oder verpachten oder wenn sie gegen dieses Reglement verstossen haben.

#### **Art. 13          Zuteilung**

Die Zuteilung von Gemeindeland wird auf Grund nachstehender Kriterien vorgenommen:

- a) Bewirtschaftungskonzept entspricht Art. 10 hiervor
- b) Beitrag zur Existenzsicherung des Betriebes
- c) ausgewogene Verteilung unter den Bewerbern, unter Vorbehalt lit. b)
- d) Zuteilung fördert eine rationelle Bewirtschaftung
- e) bisheriger Pächter der Parzelle
- f) Alter der Betriebsleiterin oder des Betriebsleiters

Kleinflächen unter 50 Aren fallen nicht unter die Zuteilungskriterien und werden vom Gemeinderat direkt vergeben.

## **C. Pachtzins**

### **Art. 14 Pachtzins**

Der Gemeinderat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung.

Werden die Grundlagen für die Schätzung oder der Ansatz für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

### **Art. 15 Fälligkeit**

Die Pachtzinse werden jeweils auf den 31. Oktober fällig. Sie sind bis spätestens am 30. November des entsprechenden Jahres zu bezahlen.

Nach Ablauf dieses Termins ist ein Verzugszins in der Höhe von 5 % geschuldet.

Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Gemeinderat schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins inkl. Verzugszins bis dahin nicht bezahlt sei.

## **D. Bewirtschaftung**

### **Art. 16 Bewirtschaftung**

Pächter sind verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Sie haben für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Für Verschlechterungen am gepachteten Land, die bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden können, werden die Pächter schadenersatzpflichtig.

Pächter sind verpflichtet, auf Verlangen die Marksteine abzudecken und die Seitengräben zu öffnen, beziehungsweise aufzuräumen.

## **E. Auflösung des Pachtverhältnisses**

### **Art. 17 Tod des Pächters**

Stirbt der Pächter, gehen Rechte und Pflichten aus dem Pachtverhältnis an seine Erben über, sofern einer der Erben oder die Erben den Landwirtschaftsbetrieb weiterführen. Beiden Parteien steht das Recht zu, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf den nächsten Frühjahrs- oder Herbsttermin aufzulösen.

### **Art. 18 Bewirtschafteterwechsel**

Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiter bewirtschaften möchte.

Lehnt die Gemeinde nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt sie nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

**Art. 19 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

Gemeinderat Rorbas

Hans Ulrich Büchi  
Gemeindepräsident

Roger Suter  
Gemeindeschreiber

Vom Gemeinderat Rorbas mit Beschluss Nr. 2015-0175 am 25.08.2015 genehmigt.