



GEMEINDE  
VILLMERGEN

## Reglement über die Pachtlandvergabe

### Einleitung

Die Einwohnergemeinde Villmergen erlässt nachfolgendes Reglement über die Kriterien, die bei der Zuteilung von landwirtschaftlichem Pachtland im Eigentum der Einwohnergemeinde für Pachtverträge mit Beginndatum 15. Oktober 2009 oder später anzuwenden sind.

### Folgende Vergabekriterien sind individuell pro Pachtverhältnis zu prüfen:

1. Erbringen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN)
2. Standardarbeitskraft (SAK): mindestens 1.00 SAK, maximal 3.00 SAK
3. Erfüllen der Tierschutz-Vorschriften
4. Erfüllen der Gewässerschutz-Vorschriften
5. Selbstbewirtschaftung des Eigenlandes oder von Vollpachtbetrieben
6. Nicht Bezüger einer AHV-Rente sein
7. Nicht Bezüger einer Vollinvalidenrente sein
8. Keine finanziellen Ausstände gegenüber Gemeinwesen und dessen Eigenwirtschaftsbetrieben
9. Wohn- und Steuersitz in der Gemeinde Villmergen.

### Definitionen

Wenn nachfolgend von „Pächter“ die Rede ist, wird darunter Folgendes verstanden:

Der oder die den Betrieb führende/n und für den Betrieb verantwortliche/n Vertragspartner/in (natürliche Person/en, einfache Gesellschaft, Betriebsgemeinschaft, bei Erbengemeinschaft), der bzw. die mit der Einwohnergemeinde, diese vertreten durch den Gemeinderat, ein pachtvertragliches Verhältnis eingeht bzw. eingehen oder eingehen will bzw. eingehen wollen, unabhängig vom Zivilstand, Geschlecht und Rechtsform.

Wenn nachfolgend von „Betrieb“ die Rede ist, wird darunter der Landwirtschaftsbetrieb des „Pächters“ gemäss oben stehender Umschreibung verstanden.

„Landwirtschaftlich“: Es ist unerheblich, ob der Betrieb Milchwirtschaft, Tierzucht, Tiermast und/oder Ackerbau betreibt. Alles das gilt als „landwirtschaftlich“. Produzierende Gartenbaubetriebe haben kein Anrecht auf Pachtland der Einwohnergemeinde.

Begriff „Eigenland“: Unter Eigenland ist Grundeigentum des Pächters oder Pächter eines ganzen landwirtschaftlichen Gewerbes zu verstehen.

**Wie sind die einzelnen Kriterien zu verstehen bzw. wann gilt ein Kriterium als erfüllt?**

### **1. Erbringen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN)**

<sup>1</sup> Gestützt auf die Artikel 5 bis 16 sowie den Anhang der Direktzahlungsverordnung (DZV) sind unter dem Begriff „Ökologischer Leistungsnachweis“ (ÖLN) spezifisch ökologische Auflagen formuliert worden.

<sup>2</sup> Der Pächter muss den Nachweis erbringen, dass er diese Auflagen kennt und diese auf seinem Betrieb umgesetzt sind.

#### **Ökologischer Leistungsnachweis (gegenwärtiger Stand)**

**Der Bezug von Direktzahlungen ist an spezifisch ökologische Auflagen gebunden, die unter den Begriff "Ökologischer Leistungsnachweis" (ÖLN) fallen. Rechtsgrundlage bilden die Artikel 5 bis 16 sowie der Anhang der Direktzahlungsverordnung (DZV).**

Die Anforderungen des ÖLN umfassen:

- Tiergerechte Haltung der Nutztiere: Einhaltung der Tierschutzverordnung.
- Ausgeglichene Düngerbilanz: Nährstoffbilanz/maximaler Fehlerbereich bei N und P: 10 %.
- Angemessener Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen: 3,5 % der LN bei Spezialkulturen, 7 % bei der übrigen LN.
- Fruchtfolge bei mehr als 3 ha offener Ackerfläche: Jährlich mindestens 4 verschiedene Ackerkulturen aufweisen und maximale Kulturanteile beachten oder Anbaupausen einhalten.
- Geeigneter Bodenschutz bei mehr als 3 ha offener Ackerfläche in der Ackerbauzone bis und mit Bergzone I: Für Kulturen, die vor dem 31. August geerntet werden, muss (a) eine Winterkultur oder (b) ein Zwischenfutter/Gründüngung

bis 15. September angesät werden (und muss bis mindestens am 15. November erhalten bleiben).

- Auswahl und gezielte Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln: Einschränkung bei Vorauflauf-Herbiziden, Granulaten und Insektiziden. Schadschwellen sowie Prognosen und Warndienste berücksichtigen. Unbehandelte Kontrollfenster bei Wachstumsregulatoren im Getreide, bei Fungiziden im Raps und bei Sonderbewilligungen.
- Erosion: Zusätzlich zu den Anforderungen an die Bodenbedeckung dürfen auf den Parzellen keine regelmässig beobachtbaren Bodenabträge auftreten. Sollte dies der Fall sein, muss der Bewirtschafter geeignete Massnahmen ergreifen oder einen mehrjährigen Bewirtschaftungsplan erstellen, um die Erosion zu verhindern.

## **2. Standardarbeitskraft (SAK): Mindestens 1.00 SAK, maximal 3.00 SAK**

<sup>1</sup> Der Pächter muss den Nachweis erbringen, dass der gesamtbetriebliche Arbeitszeitbedarf mindestens 1.00 SAK (Standardarbeitskrafteinheit) gemäss Definition in der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Kapitel 2, Artikel 3 der Verordnung) beträgt. Betriebe mit mehr als 3.00 SAK haben kein Anrecht auf Pachtland der Einwohnergemeinde Villmergen.

<sup>2</sup> Der Pächter muss im Zusammenhang mit der Ermittlung der SAK den Nachweis erbringen, dass für die Berechnung der SAK zu berücksichtigende Spezialkulturen (z.B. Beeren, Gemüse usw.) nicht nur angebaut, sondern auch geerntet und bestimmungsgemäss verwertet werden; dies gilt ebenfalls für Erzeugnisse aus Spezialkulturen, die direkt vermarktet werden.

<sup>3</sup> Die Spezialkulturen müssen über einen Zeitraum von mindestens vier Jahren gepflegt werden.

## **3. Erfüllen der Tierschutz-Vorschriften**

Der Pächter muss den Nachweis erbringen, dass er bei allen Tiergattungen die Vorschriften des Tierschutzes erfüllt.

Die Vorschriften der Tierschutzgesetzgebung sind immer einzuhalten. Gesetzliche Pflicht.

## **4. Erfüllen der Gewässerschutz-Vorschriften**

<sup>1</sup> Der Pächter muss mittels Prüfprotokoll den Nachweis erbringen, dass er alle Hofdüngeranlagen, die seinem Betrieb dienen, einer Dichtigkeitsprüfung unterzogen hat.

<sup>2</sup> Die Dichtigkeitsprüfung muss belegen, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind.

<sup>3</sup> Sind gesetzliche Anforderungen nicht erfüllt, so werden die entsprechenden Pachtverträge nicht unterzeichnet; es wird eine Nachfrist von zwei Monaten gewährt, während welcher der Nachweis zu erbringen ist (Prüfprotokoll), dass aufgrund der vorgenommenen, erforderlichen Nachbesserung die gesetzlichen Anforderungen erfüllt worden sind. Wird der Nachweis nicht vor Ablauf der erwähnten Nachfrist erbracht, ist eine Zuteilung von Pachtland nicht möglich.

<sup>4</sup> Der Betrieb darf keinerlei Mistlager auf unbefestigten Flächen haben.

Ausnahmen für Mistlager auf unbefestigten Flächen:

Aus arbeitstechnischen Gründen (z.B. um optimalen Maschineneinsatz zu ermöglichen, nicht um fehlende Lagerflächen zu kompensieren) sind zugedeckte Zwischenlager an geeigneter Lage während kurzer Zeit möglich (es kann sich hier nur um wenige Tage handeln), falls keine Gefahr für die Gewässer besteht. In Grundwasserschutzonen, in Zuströmbereichen von Trinkwasserfassungen und in Nitratzonen sind Zwischenlager immer und in jedem Fall verboten.

Vorbehalten sind weitere gesetzliche Regelungen.

## **5. Selbstbewirtschaftung des Eigenlandes oder von Vollpachtbetrieben**

<sup>1</sup> Der Pächter darf kein landwirtschaftliches Eigenland an Dritte verpachten. Er muss sämtliche Flächen in eigener Regie bewirtschaften. Das Pachtland der Einwohnergemeinde darf nicht unterverpachtet werden. Ausgenommen bleibt der Abtausch von Flächen für eine begrenzte, kurze Zeit (z.B. 1 bis 2 Jahre) aus Gründen, die z.B. bei Spezialkulturen für die Fruchtfolge wichtig oder notwendig sind.

<sup>2</sup> Die Bearbeitung von Kulturland darf nicht ausschliesslich im Lohn oder durch Dritte erfolgen.

<sup>3</sup> Der Pächter muss in der Lage sein, das Land selbstständig zu bestellen.

## **6. Nicht Bezüger einer AHV-Rente sein**

Der Pächter darf nicht Bezüger einer AHV-Rente sein. Erreicht er die Altersgrenze, die zum ordentlichen Bezug der AHV-Rente berechtigt, innerhalb der Pachtperiode, wird die Pachtvertragsdauer im Voraus entsprechend gekürzt.

## **7. Nicht Bezüger einer Vollinvalidenrente sein**

<sup>1</sup> Bezüger von IV-Renten müssen dem Gemeinderat zusammen mit dem Gesuch um Zuteilung von landwirtschaftlichem Pachtland die IV-Verfügung im Original vorlegen, aus der der aktuelle Invaliditätsgrad hervorgeht.

<sup>2</sup> Der Gesuchsteller ist bezüglich seines Invaliditätsgrades nachweislich.

<sup>3</sup> In Härtefällen kann der Gemeinderat Pachtland der Einwohnergemeinde weiterhin zuteilen.

## **8. Keine finanziellen Ausstände gegenüber Gemeinwesen und dessen Eigenwirtschaftsbetrieben**

<sup>1</sup> Der Pächter hat gegenüber der Einwohnergemeinde und den Eigenwirtschaftsbetrieben Villmergens (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbewirtschaftung, Elektrizitätsversorgung / Installationsabteilung etc.) keinerlei finanzielle Ausstände, seien dies unbezahlte Rechnungen, Verlustscheine usw.

<sup>2</sup> Der Pächter darf während der letzten Pachtperiode keinerlei Betreibungen im Zusammenhang mit Pachtzinszahlungen gehabt haben.

<sup>3</sup> Kontrollstichtag für entsprechende Erhebungen ist der 31. Dezember des Vorjahres.

## **9. Wohn- und Steuersitz in der Gemeinde Villmergen**

Der Pächter muss seinen Wohn- und Steuersitz dauernd in der Gemeinde Villmergen haben.

## **Übergangsregelung / Verfahrensbestimmungen**

### **1.1 Besitzstand**

<sup>1</sup> Im Grundsatz gilt, dass die bisherigen Pachtverhältnisse auf eine Pachtperiode bis 14. Oktober 2015 weitergeführt werden sollen. Nachher gelten für alle Betriebe die Bestimmungen über die Pachtlandberechtigung. Für frei werdendes Pachtland ab dem 15. Oktober 2009 gilt Punkt 1.5 nachfolgend.

<sup>2</sup> Werden auch nach dem 14. Oktober 2015 alle Kriterien erfüllt, bleiben bestehende Pachtverhältnisse mit der Einwohnergemeinde weiterbestehen. Vorbehalten sind in jedem Fall überwiegend öffentliche Interessen an Land der Einwohnergemeinde (z. B. Tausch, Bachöffnungen, Verkauf von Industrieland etc.).

<sup>3</sup> Pächter, welche die Kriterien nach dem 14. Oktober 2015 nicht mehr erfüllen, müssen das Pachtland an die Einwohnergemeinde zur Neuzuteilung zurückgeben.

### **1.2 Verpachtung Eigenland / Änderung Besitzesverhältnisse**

<sup>1</sup> Verpachtet ein Pächter Eigenland, wird der Pachtvertrag mit der Einwohnergemeinde auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt.

<sup>2</sup> Gibt er die Landwirtschaft auf, oder verkauft er einen Teil des Landwirtschaftsbetriebes, fällt das Pachtland an die Einwohnergemeinde zurück.

### **1.3 Betriebsnachfolge**

Bei einer Betriebsnachfolge innerhalb der Familie des Pächters läuft der Pachtvertrag weiter, sofern die Bedingungen dieses Reglementes erfüllt sind. Die Gemeinde ist davon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

### **1.4 Betriebsgemeinschaften**

Begründen zwei oder mehrere Parteien nach dem 15. Oktober 2009 eine Betriebsgemeinschaft im Sinne der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung, so hat jedes Mitglied dieser Betriebsgemeinschaft weiterhin Anrecht auf Pachtland der Einwohnergemeinde, sofern die Bedingungen dieses Reglementes erfüllt werden.

### **1.5 Pachtlandzuteilung**

Bei der Pächterwahl für Pachtflächen, welche aus vorstehenden Kriterien neu zugeteilt werden, sollen die Bestimmungen in der nachstehenden Rangfolge berücksichtigt werden:

1. Erfüllung der vorstehenden Kriterien.
2. Wer Pachtland ab Inkrafttreten dieses Reglementes abzugeben hatte, wird nach Möglichkeit bei Neuzuteilungen angemessen berücksichtigt.
3. Arrondierung.
4. minimale Zerstückelung.
5. Flächensumme der bestehenden Pachtverhältnisse mit der Einwohnergemeinde Villmergen, wer am wenigsten Pachtfläche ausweist und gleichzeitig sein Auskommen aus dem Landwirtschaftlichen Gewerbe allein bestreitet, wird eher vorrangig berücksichtigt.

Der Gemeinderat beschliesst die Pachtlandzuteilung und die neuen Pachtverträge innerhalb der Fristen des landwirtschaftlichen Pachtrechtes.

### **Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Dezember 2008 für landwirtschaftliche Pachtverträge, mit Beginn ab 15. Oktober 2009, in Kraft.

Es ist privatrechtlicher, nicht öffentlich-rechtlicher Art.

Von der Einwohnergemeindeversammlung am 5. Dezember 2008 beschlossen.

**GEMEINDERAT VILLMERGEN**

*Paul Meyer, Gemeindeammann*

*Markus Meier, Gemeindeschreiber*