

Reglement über die Pachtlandvergabe (Pachtlandreglement)

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Bestimmungen.....	3
1.1 Einleitung.....	3
1.2 Definition	3
2 Betriebliche Voraussetzungen	4
2.1 Erbringen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN)	4
2.2 Standardarbeitskraft (SAK): Mindestens 1.00 SAK, maximal 3.00 SAK	5
2.3 Einhaltung der Tierschutz-Vorschriften	5
2.4 Einhaltung der Gewässerschutz-Vorschriften	5
2.5 Selbstbewirtschaftung des Eigenlands oder von Vollpachtbetrieben	6
3 Anforderung an die Betriebsleitung	6
3.1 Nicht Bezüger einer AHV-Altersrente sein	6
3.2 Nicht Bezüger einer Vollinvalidenrente sein	6
3.3 Keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde oder deren Eigenwirtschaftsbetrieben.....	7
3.4 Wohn- und Steuersitz in der Gemeinde Villmergen.....	7
4 Übergangs- und Verfahrensbestimmungen	7
4.1 Besitzstand	7
4.2 Verpachtung von Eigenland / Änderung der Besitzverhältnisse	7
4.3 Betriebsnachfolge	7
4.4 Betriebsgemeinschaften	8
4.5 Pachtlandzuteilung.....	8
5 Inkrafttreten und Aufhebung bisheriges Reglement	8
Änderungsverzeichnis (*).....	9

Die Einwohnergemeindeversammlung Villmergen,

gestützt auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), das kantonale Landwirtschaftsgesetz (LwG AG) und das Obligationenrecht (OR),

beschliesst:

Reglement über die Pachtlandvergabe (Pachtlandreglement)

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Einleitung

Die in diesem Reglement verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

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 2027 oder später anzuwenden sind.

Folgende Kriterien sind pro Pachtverhältnis individuell zu prüfen und zu erfüllen:

1. Erbringen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN)
2. Standardarbeitskraft (SAK): mindestens 1.00 SAK, maximal 3.00 SAK
3. Einhaltung der Tierschutz-Vorschriften
4. Einhaltung 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

1.2 Definition

Wird nachfolgend der Begriff «Pächter» verwendet, bezeichnet dieser die Person oder Personen, die den Betrieb führen und dafür verantwortlich sind. Dies umfasst natürliche Personen, einfache Gesellschaften, Betriebsgemeinschaften sowie Erbgemeinschaften, die mit der Gemeinde Villmergen, vertreten durch den Gemeinderat, ein pachtvertragliches Verhältnis eingehen oder einzugehen beabsichtigen.

Die Bezeichnung gilt unabhängig von Zivilstand, Geschlecht und Rechtsform.

Wenn nachfolgend von «Betrieb» die Rede ist, wird darunter der Landwirtschaftsbetrieb des «Pächters» gemäss obenstehender Umschreibung verstanden.

Begriff «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 eines ganzen landwirtschaftlichen Gewerbes zu verstehen.

2 Betriebliche Voraussetzungen

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

2.1 Erbringen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN)

¹ Gestützt auf die Artikel 5 bis 16 sowie den Anhang der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) vom 23. Oktober 2013, SR 910.13, sind unter dem Begriff «Ökologischer Leistungsnachweis» (ÖLN) spezifisch ökologische Auflagen formuliert worden.

² Der Pächter muss den Nachweis erbringen, dass er diese Auflagen kennt und diese in 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.
- Erfüllung der Nährstoffbilanz
- Angemessener Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen: 3.5 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) bei Spezialkulturen, 7 % bei der übrigen LN.
- Fruchtfolge bei mehr als 3 ha offener Ackerfläche: Jährlich mindestens vier 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 bis mindestens am 15. November erhalten bleiben. Keine Klammern

- Die Auswahl und gezielte Anwendung von Pflanzenschutzmitteln gemäss aktuellen Vorgaben für ökologischen Leistungsnachweis.
- Erosion: Zusätzlich zu den Anforderungen an die Bodenbedeckung darf auf den Parzellen kein regelmässig beobachtbarer Bodenabtrag auftreten. Sollte dies der Fall sein, muss der Pächter geeignete Massnahmen ergreifen oder einen mehrjährigen Bewirtschaftungsplan erstellen, um die Erosion zu verhindern.

2.2 Standardarbeitskraft (SAK): Mindestens 1.00 SAK, maximal 3.00 SAK

¹ 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 (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV) vom 7. Dezember 1998, SR 910.91, beträgt. Betriebe mit mehr als 3.00 SAK haben kein Anrecht auf Pachtland der Einwohnergemeinde Villmergen.

² 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, welche direkt vermarktet werden.

³ Die Spezialkulturen müssen über einen Zeitraum von mindestens vier Jahren gepflegt werden.

2.3 Einhaltung 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.

2.4 Einhaltung der Gewässerschutz-Vorschriften

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

² Die Dichtigkeitsprüfung muss belegen, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind.

³ 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.

⁴ Der Betrieb darf keinerlei Mistlager auf unbefestigten Flächen haben.

⁵ 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 Grundwasserschutzzonen, in Zuströmbereichen von Trinkwasserfassungen und in Nitratzonen sind Zwischenlager immer und in jedem Fall verboten. Vorbehalten sind weitere gesetzliche Regelungen.

2.5 Selbstbewirtschaftung des Eigenlands oder von Vollpachtbetrieben

¹ 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. ein bis zwei Jahre) aus Gründen, die z. B. bei Spezialkulturen für die Fruchtfolge wichtig oder notwendig sind.

² Die Bearbeitung von Kulturland darf nicht ausschliesslich im Lohn oder durch Dritte erfolgen.

³ Der Pächter muss in der Lage sein, das Land selbstständig zu bewirtschaften.

3 Anforderung an die Betriebsleitung

3.1 Nicht Bezüger einer AHV-Altersrente 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.

3.2 Nicht Bezüger einer Vollinvalidenrente sein

¹ 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.

² Der Gesuchsteller ist bezüglich seines Invaliditätsgrads nachweispflichtig.

³ In Härtefällen kann der Gemeinderat Pachtland der Einwohnergemeinde weiterhin zuteilen.

3.3 Keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde oder deren Eigenwirtschaftsbetrieben

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

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

³ Kontrollstichtag für entsprechende Erhebungen ist der 31. Dezember des Vorjahrs.

3.4 Wohn- und Steuersitz in der Gemeinde Villmergen

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

4 Übergangs- und Verfahrensbestimmungen

4.1 Besitzstand

¹ Im Grundsatz gilt, dass die bisherigen Pachtverhältnisse auf eine Pachtperiode bis 14. Oktober 2033 weitergeführt werden sollen. Nachher gelten für alle Betriebe die Bestimmungen über die Pachtlandberechtigung. Für freiwerdendes Pachtland ab dem 15. Oktober 2027 gilt Punkt 4.5 nachfolgend.

² Werden auch nach dem 14. Oktober 2033 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.).

³ Pächter, welche die Kriterien nach dem 14. Oktober 2033 nicht mehr erfüllen, müssen das Pachtland an die Einwohnergemeinde zur Neuzuteilung zurückgeben.

4.2 Verpachtung von Eigenland / Änderung der Besitzverhältnisse

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

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

4.3 Betriebsnachfolge

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

4.4 Betriebsgemeinschaften

Begründen zwei oder mehrere Parteien nach dem 15. Oktober 2027 eine Betriebsgemeinschaft im Sinne der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung, so hat jedes Mitglied dieser Betriebsgemeinschaft weiterhin Anrecht auf Pachtland der Einwohnergemeinde, sofern die Bedingungen dieses Reglements erfüllt werden.

4.5 Pachtlandzuteilung

Bei der Pächterwahl für Pachtflächen, welche aus vorstehenden Zuschlagkriterien neu zugeteilt werden, sollen die nachfolgenden Bestimmungen berücksichtigt werden:

1. Erfüllung der vorstehenden Kriterien
2. 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.
3. Wer Pachtland ab Inkrafttreten dieses Reglements abzugeben hatte, wird nach Möglichkeit bei Neuzuteilungen angemessen berücksichtigt.
4. Arrondierung
5. Minimale Zerstückelung
6. Teilnahme an Vernetzungsprojekten des Kantons

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

5 Inkrafttreten und Aufhebung bisheriges Reglement

¹ Dieses Reglement tritt am 15. Oktober 2027 in Kraft.

² Dieses Reglement ersetzt alle früheren Reglemente und Entscheide, insbesondere das Reglement vom 15. Oktober 2009.

Von der Einwohnergemeindeversammlung am 11. Juni 2026 beschlossen.

GEMEINDERAT VILLMERGEN

Ueli Lütolf, Gemeindeammann

Josef Würsch, Gemeindeschreiber

Änderungsverzeichnis (*)

Paragraf	Entscheid	Inkrafttreten	Änderung
Ersterfassung	11.06.2026	15.10.2027	Totalrevision