



GEMEINDE BERIKON

Reglement über die Pachtlandvergabe (Pachtlandreglement)

Gültig ab 1. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

A	Rechtsgrundlagen.....	3
B	Allgemeine Bestimmungen.....	3
1.	Sprachform.....	3
2.	Gegenstand.....	3
3.	Geltungsbereich.....	3
4.	Zuständigkeit.....	3
C	Bestimmungen und Verfahren für die Vergabe.....	3
5.	Zweck der Vergabe.....	3
6.	Anspruch.....	3
7.	Aufteilung des Gemeindelandes.....	3
8.	Ausschreibung.....	3
9.	Anhörung.....	4
10.	Kriterien für die Vergabe.....	4
11.	Entscheid über die Vergabe.....	4
D	Pachtvertrag und Pachtzins.....	5
12.	Pachtdauer.....	5
13.	Kündigungsfristen.....	5
14.	Automatische Verlängerung.....	5
15.	Unterpacht.....	5
16.	Flächenabtausch.....	5
17.	Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme.....	5
18.	Betriebsaufgabe.....	5
19.	Pachtzins, Fälligkeit und Verzug.....	6
20.	Informationspflicht.....	6
21.	Periodische Überprüfung.....	6
E	Bewirtschaftung und Veränderung an Pachtland.....	6
22.	Nutzen und Haftung.....	6
23.	Pflege des Pachtlandes.....	6
24.	Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen.....	6
25.	Ausgrabungen und Veränderungen.....	6
F	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	7
26.	Übergangsrecht.....	7
27.	Ausnahmen.....	7
28.	Inkrafttreten.....	7

A Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Berikon erlässt gestützt auf das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB), das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), das kantonale Landwirtschaftsgesetz und Obligationenrecht (OR), das nachstehende Reglement über die Pachtlandvergabe (Pachtlandreglement).

B 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. Geltungsbereich

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 Landwirtschaftskommission eingesetzt.

C Bestimmungen und Verfahren für die Vergabe

5. Zweck der Vergabe

Mit der Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland unterstützt die Gemeinde ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe, 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. Eine möglichst gleichmässige und gleichwertige (Bonitierung) Verteilung unter den Berechtigten ist anzustreben.

8. Ausschreibung

- a) Die 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.

- b) Bewerber, welche die Kriterien gemäss Punkt 10 erfüllen, melden ihr Interesse schriftlich bei der Gemeindeverwaltung bis zum angegebenen Anmeldetermin an.
- c) Zu spät eingereichte oder unvollständig ausgefüllte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.
- d) Erfolgt 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 Berikon ihren gesetzlichen Wohnsitz und ihr Steuerdomizil haben;
- b) Der Pächter hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Berikon und dessen Eigenwirtschaftsbetrieben (Spezialfinanzierungen);
- c) Der Pächter hat kein eigenes Land an Dritte verpachtet. Ausgenommen ist die Herbstpacht auf Getreide;
- d) Der Pächter bewirtschaftet das Land selbst;
- e) Der Pächter erbringt den Nachweis für die Berechtigung zum Bezug von Direktzahlungen und den ökologischen Leistungsnachweis ÖLN (ÖLN-Betrieb);
- f) Der Pächter muss nachweisen, dass die Standardarbeitskräfteeinheiten (SAK) gemäss Definition der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe mindestens 1 SAK (inkl. landwirtschaftlichem Gewerbe) betragen. Stichtag ist jeweils der Tag der kantonalen Strukturdatenerhebung des Vorjahres;
- g) Die Nachfolgeregelung ist gesichert, wenn der Pächter während der Pachtdauer das Pensionsalter erreicht;
- h) Berücksichtigung der Gebietsabgrenzung (geringe Fahrdistanz vom Hof zur Parzelle);
- i) Der Pächter bezieht keine AHV-Rente;
- j) Der Pächter bezieht keine Vollinvalidenrente.

11. Entscheid über die Vergabe

- a) Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Pachtlandvergabe.
- b) Der Gemeinderat kann Pächter mit einer ganzjährigen Tierhaltung von mind. 10 Grossvieheinheiten (GVE) in Berikon, bei der Pachtlandvergabe bevorzugt behandeln.

D Pachtvertrag und Pachtzins

12. Pachtdauer

- a) Die Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliches Kulturland 6 Jahre. In begründeten Ausnahmefällen kann die Pachtdauer länger oder kürzer sein. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bewilligungsverfahren.
- b) Erreicht ein Pächter während der Pachtperiode das AHV-Rentenalter, wird mit diesem ein Pachtvertrag mit verkürzter Dauer bis zum Rentenalter abgeschlossen.

13. Kündigungsfristen

Die ordentliche Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Abweichende Kündigungsfristen unter Einhaltung Art. 17 LPG:

- | | |
|---|----------------|
| a) Bei Verlegung des Wohnsitzes ausserhalb von Berikon: | Frist 6 Monate |
| b) Nichterfüllen der Kriterien für die Vergabe gemäss Punkt 10: | Frist 6 Monate |
| c) Aufgabe des landwirtschaftlichen Gewerbes: | Frist sofort |

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. Flächenabtausch

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

17. Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme

- a) Bei 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.
- b) 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 ist das Pachtland der Gemeinde zur Neuverpachtung zurückzugeben.

19. Pachtzins, Fälligkeit und Verzug

- a) Der Gemeinderat legt den Pachtzins fest. Dieser unterliegt der behördlichen Kontrolle und darf das zulässige Mass nicht übersteigen.
- b) Der Pachtzins wird spätestens auf das Ende des Pachtjahres fällig.
- c) 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. Der Pachtvertrag ist innerhalb der gesetzlichen Frist aufzulösen.

21. Periodische Überprüfung

Der Gemeinderat kann bei Bedarf die Strukturdatenerhebung (Personen-, Tier- und Flächendaten) der Pächter zwecks Überprüfung der Vergabekriterien, jederzeit einverlangen.

E Bewirtschaftung und Veränderung an Pachtland

22. Nutzen und Haftung

- a) 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.
- b) Bewirtschaftungseinschränkungen werden in den Pachtverträgen vermerkt und sind zwingend einzuhalten.

23. Pflege des Pachtlandes

Bei Verdacht auf mangelhafte Pflege des Landes, lässt der Gemeinderat Berikon das beanstandete Land durch eine Fachperson beurteilen und verordnet allenfalls Massnahmen. Wird der Aufforderung nicht nachgekommen, kann dies zu einer vorzeitigen Pachtauflösung führen.

Die Handlungsanweisungen der «Richtlinien zur Problempflanzenbekämpfung» und der «Neobiota-Strategie» des Kantons Aargau müssen eingehalten werden.

24. Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen

- a) Möchte der Pächter Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder weitere ökologische oder landschaftliche Aufwertungen umsetzen, benötigt er dafür eine Bewilligung des Gemeinderates.
- b) Die Gemeinde kann auf Pachtland – in Absprache mit dem Pächter und der Landwirtschaftskommission – Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder weitere ökologische oder landschaftliche Aufwertungen umsetzen.
- c) Der Pachtzins ist entsprechend der Reduzierung der Fläche anzupassen.

25. Ausgrabungen und Veränderungen

Das Ausgraben von Erde, Sand, Lehm und Kies, sowie anderweitige Veränderungen am Pachtland, wie z.B. das Einbringen von Sickerleitungen, erfordern die Zustimmung durch den Gemeinderat und sind Sache der Pächter. Kostenübernahmen resp. Kostenbeteiligungen an Material werden auf Antrag geprüft.

F Schluss- und Übergangsbestimmungen

26. Übergangsrecht

- a) Die bisherigen Pachtverträge sind gültig bis zum Ende der Pachtdauer am 30. September 2026.
- b) Pächter, welche zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Reglements die Vergabekriterien nicht erfüllen, dürfen bis zur Pensionierung, längstens jedoch bis am 30. September 2026, das 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 nach Genehmigung durch den Gemeinderat am 1. Januar 2025 in Kraft und ersetzt alle früheren Erlasse.

Berikon, 21. Januar 2025

GEMEINDERAT BERIKON



Rosmarie Groux

Frau Gemeindeammann



Patrick Vogel

Verwaltungsleiter und Gemeindeschreiber