



Gemeinde Schellenberg

**Reglement über
die Verpachtung
und Bewirtschaftung
von Gemeindeboden**

Übersicht

I. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	Art. 1
Definitionen	Art. 2

II. Bodenzuteilung

Bezugsberechtigte	Art. 3
Maximal- u. Mindestfläche nach Bezügerkategorie	Art. 4
Grundsätze	Art. 5
Zuteilung	Art. 6
Alterslimite und Flächenreduktion	Art. 7
Zuteilung frei werdender Flächen	Art. 8

III. Nutzungsbestimmungen

Ordentliche Bewirtschaftung	Art. 9
Unterhalt der Zufahrtsstrassen	Art. 10
Bodenzustand bei Pachtende	Art. 11
Unterpacht und Bodenabtausch	Art. 12
Selbstbewirtschaftung	Art. 13

IV. Verfahren

Pachtzinsbemessung	Art. 14
Pachtzinsreduktion	Art. 15
Pachtdauer	Art. 16
Pachtvertrag	Art. 17
Pachtauflösung	Art. 18
Aufsichtsorgan	Art. 19
Zuständigkeit	Art. 20
Aufhebung bisheriger Reglemente	Art. 21
Inkrafttreten	Art. 22

Reglement Verpachtung und Bewirtschaftung Gemeindeboden

Die Gemeinde Schellenberg bekennt sich zur Landwirtschaft in der Gemeinde. Mit der Verpachtung des Gemeindebodens will sie einen aktiven Beitrag zum Erhalt der Landwirtschaftsbetriebe leisten. Dabei werden vor allem jene Landwirtschaftsbetriebe unterstützt, die ihr Haupteinkommen aus der Landwirtschaft erzielen. In einem klar definierten Mass soll der Gemeindeboden auch anderen Personen für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Dieses Reglement regelt

- a. die Bodenzuteilung;
- b. die Nutzungsbestimmungen;
- c. das Verfahren.

Art. 2

Definitionen

- 1) **Haupterwerbsbetrieb:** Landwirtschaftsbetrieb, der nach geltendem Gesetz als beitragsberechtigter anerkannt ist und einen Arbeitsaufwand für eine volle Arbeitskraft ausweisen kann (mindestens 2'700 Arbeitskraftstunden).
- 2) **Nebenerwerbsbetrieb:** Landwirtschaftsbetrieb, der nach geltendem Gesetz als beitragsberechtigter anerkannt ist und einen Arbeitsaufwand bis zu einer vollen Arbeitskraft ausweisen kann (bis 2'699 Arbeitskraftstunden).
- 3) **Freizeitbetrieb:** Landwirtschaftsbetrieb, der nach geltendem Gesetz als nicht beitragsberechtigter anerkannt ist. In diese Kategorie fallen Hobbylandwirte und Eigenversorger, welche Boden für den Eigengebrauch selbst bewirtschaften.
- 4) **Hobbylandwirt:** Natürliche Person, die landwirtschaftliche Nutzflächen zur Haltung von Tieren oder zur Produktion von pflanzlichen Rohstoffen bewirtschaftet.
- 5) **Eigenversorger:** Natürliche Person, die landwirtschaftliche Nutzflächen zur Erzeugung von Nahrungsmitteln für den Eigenbedarf bewirtschaftet.
- 6) **Landwirtschaftliche Nutzung:** Bewirtschaftung und Nutzung von Boden zur Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie zur Produktion von pflanzlichen Rohstoffen zur Energieherstellung.
- 7) **Ökologischer Leistungsnachweis (ÖLN):** gesamtbetriebliche Bewirtschaftungsart, die eine tiergerechte Nutztierhaltung, eine ausgeglichene Nährstoffbilanz, einen angemessenen Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen, eine geregelte Fruchtfolge, einen geeigneten Bodenschutz sowie einen restriktiven Pflanzenschutzmitteleinsatz vorsieht.
- 8) **Biologischer Landbau:** gesamtbetriebliche Bewirtschaftungsart, die über die Anforderungen des ÖLN hinausgeht und insbesondere geschlossene Kreisläufe sowie einen vollständigen Verzicht von chemisch-synthetischen Hilfsstoffen beinhaltet.

II. Bodenzuteilung

Art. 3 Bezugsberechtigte

- 1) Zum Bezug von Gemeindeboden ist berechtigt, wer in der Gemeinde Schellenberg wohnt oder Bürger der Gemeinde ist; und
 - a) einen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb auf Schellenberger Hoheitsgebiet führt und das AHV-Alter noch nicht erreicht hat; oder
 - b) einen Freizeitbetrieb auf Schellenberger Hoheitsgebiet zur Eigenbewirtschaftung führt;
 - c) der zugewiesene Gemeindeboden selbst bewirtschaftet wird.
- 2) Mit Erreichen des AHV-Alters kann ein Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb auf schriftlich begründetes Gesuch hin die Bezugsberechtigung aufrecht erhalten, sofern er den Nachweis einer gesicherten Betriebsnachfolge erbringen kann und diese innerhalb von 3 Jahren angetreten wird.
- 3) Wer Gemeindeboden pachtweise zur landwirtschaftlichen Nutzung erhält verpflichtet sich, diesen nach den in Art. 9 bis 13 dieses Reglements aufgeführten Grundsätzen zu bewirtschaften.

Art. 4 Maximal- und Mindestfläche nach Bezügerkategorie

Für jede Bezügerkategorie wird gesamthaft nachfolgende Maximal- bzw. Mindestfläche festgelegt:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| a) Haupterwerbsbetriebe: | mindestens 85 % des Gemeindebodens; |
| b) Nebenerwerbsbetriebe: | maximal 10 % des Gemeindebodens; |
| c) Freizeitbetriebe: | maximal 5 % des Gemeindebodens. |

Art. 5 Grundsätze

- 1) Bei der Neuverpachtung gilt in der Regel die Besitzstandswahrung, sofern die persönlichen Anforderungen zur Bezugsberechtigung erfüllt sind.
- 2) Gemeindebürger können bei der Bodenzuteilung bevorzugt behandelt werden.

Art. 6 Zuteilung

- 1) Die Zuteilung des Gemeindebodens erfolgt jeweils innerhalb einer Bezügerkategorie, wobei folgende Reihenfolge zu berücksichtigen ist:
 - a) Haupterwerbsbetriebe;
 - b) Nebenerwerbsbetriebe;
 - c) Freizeitbetriebe.
- 2) Innerhalb einer Bezügerkategorie erfolgt eine gleichberechtigte Zuteilung, wobei Betriebsstruktur und Bedürfnisse bezüglich Nutzung (Futterbau oder Ackerbau) und Bodentyp zu berücksichtigen sind.
- 3) Der Gemeindeboden im Schellenberger Riet wird ausschliesslich Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben zugewiesen.
- 4) Der Gemeindeboden im Dorf wird unter allen Bezugsberechtigten zugewiesen.

Art. 7

Alterslimite und Flächenreduktion

- 1) Mit Erreichen des AHV-Alters wird der bis dahin einem Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb zugeteilte Gemeindeboden schrittweise um jährlich 20 % der Ausgangsfläche reduziert, vorbehaltlich der Bestimmungen in Art. 3 Abs. 3.
- 2) Davon ausgenommen ist der Gemeindeboden im Dorf. Dieser kann auf schriftliches Gesuch hin von dieser Reduktion ausgenommen werden, sofern kein Bedarf von Bezugsberechtigten im Nicht-AHV-Alter angemeldet wird.

Art. 8

Zuteilung frei werdender Flächen

- 1) Während der Verpachtungsperiode frei werdender Gemeindeboden wird nach Abs. 2 an jene Bezugsberechtigten zugeteilt, die einen Antrag um Bodenzuteilung an die Gemeindeverwaltung gestellt haben.
- 2) Die Zuteilung erfolgt nach folgenden Grundsätzen:
 - a) gleichmässige Verteilung innerhalb einer Bezügerkategorie;
 - b) bestmögliche Arrondierung unter den Pächtern;
 - c) Zuteilung der von Nebenerwerbs- und Freizeitbetrieben nicht beanspruchten Flächen an Haupterwerbsbetriebe;
 - d) Beschränkung der Pachtdauer auf das Ende der laufenden Verpachtungsperiode.

III. Nutzungsbestimmungen

Art. 9

Ordentliche Bewirtschaftung

- 1) Grundlage der Bodenbewirtschaftung ist die „Gute landwirtschaftliche Praxis“ gemäss geltendem Recht. Diese setzt voraus, dass die Bewirtschaftung des Bodens jederzeit ordentlich und sorgfältig erfolgt. Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe haben sich in jedem Fall an die gesetzlichen Bestimmungen (ökologischer Leistungsnachweis, ÖLN) zu halten. Für Freizeitbetriebe gelten diese Bestimmungen sinngemäss.
- 2) Der Pächter sorgt für
 - a) eine ordnungsgemässe Nutzung und Pflege des gepachteten Gemeindebodens;
 - b) die Erhaltung der dauernden Ertragsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung;
 - c) eine schonende, den Boden- und Witterungsverhältnissen angepasste Nutzung. Maschinen und Geräte sind so einzusetzen, dass Bodenverdichtungen und Erosionen vermieden sowie die Infrastrukturen (Zufahrtsstrassen, Drainagen usw.) nicht beschädigt werden.
 - d) Das Abbrennen von Grabenböschungen, Wegrändern und Feldern ist verboten.
 - e) Die Bewirtschaftung des Bodens hat so zu erfolgen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Reglement Verpachtung und Bewirtschaftung Gemeindeboden

Art. 10 Unterhalt der Zufahrtsstrassen

Die an die Parzelle angrenzenden Zufahrtsstrassen sind nach jeder Nutzung unverzüglich und unaufgefordert zu reinigen. Bei Nichteinhaltung erfolgt der Unterhalt auf Kosten des Verursachers.

Art. 11 Bodenzustand bei Pachtende

Nach Ablauf des Pachtvertrages ist der Boden in gutem Zustand als Acker oder Wiese abzutreten. Ackerland ist vor der Rückgabe mit einer Bodenbedeckung anzusäen. Bei festgestellter Fehlbewirtschaftung ist der Gemeinderat verpflichtet, Regressansprüche gegen den fehlbaren Pächter geltend zu machen.

Art. 12 Unterpacht und Bodenabtausch

- 1) Unterpacht ist grundsätzlich nicht gestattet.
- 2) Ein Bodenabtausch zum Zweck der Arrondierung ist unter folgenden Bedingungen möglich:
 - a) Der Abtausch führt nachweislich zu einer erleichterten Bewirtschaftung;
 - b) Der beabsichtigte Tausch wird mit einem Gesuch aufgezeigt und begründet;
 - c) Die Gemeinde stimmt diesem Tausch zu und gibt die Bedingungen bekannt;
 - d) Der Vertragspartner bleibt in jedem Fall gegenüber der Gemeinde zuständig, verantwortlich und sorgt für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Reglements;
 - e) In begründeten Fällen ist ein Abtausch auch mit einem in einer angrenzenden Gemeinde ansässigen Betrieb zulässig.

Art. 13 Selbstbewirtschaftung

Die nach diesem Reglement durch die Gemeinde pachtweise zugeteilten landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen ausschliesslich der Selbstbewirtschaftung.

IV. Verfahren

Art. 14 Pachtzinsbemessung

- 1) Für die Festlegung des Pachtzinses ist der Gemeinderat zuständig.
- 2) Die Bemessung des Pachtzinses erfolgt unter Berücksichtigung:
 - a) der Bodenkategorie;
 - b) der Bewirtschaftungsart (konventionelle, integrierte oder biologische Produktion).

**Art. 15
Pachtzinsreduktion**

- 1) Zur Förderung und Unterstützung einer nachhaltigen und umweltschonenden Bewirtschaftung kann die Gemeinde eine Pachtzinsreduktion gewähren für:
 - a) anerkannte ÖLN-Betriebe;
 - b) anerkannte Bio-Betriebe;
 - c) besonders wertvolle, naturnahe und ökologische Flächen.
- 2) Die Einzelheiten werden im Pachtvertrag geregelt.

**Art. 16
Pachtdauer**

- 1) Die Pachtdauer wird im Pachtvertrag geregelt.
- 2) Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Schellenberger Riet beträgt sie in der Regel 10 Jahre.
- 3) Für landwirtschaftliche Nutzflächen im Dorf (Siedlungsgebiet) wird eine kürzere Pachtdauer festgelegt, die in der Regel mindestens ein Jahr beträgt.

**Art. 17
Pachtvertrag**

- 1) Zwischen Verpächter und Pächter wird ein schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen. Die Flächenübersicht ist integrierender Bestandteil des Pachtvertrages.
- 2) Der Pachtvertrag beinhaltet insbesondere:
 - a) Pachtdauer;
 - b) Kündigung;
 - c) Auflösung eines Pachtverhältnisses;
 - d) Pachtzins (inkl. allfälliger Reduktionen);
 - e) Haftung;
 - f) Nutzungsbestimmungen, sofern sie über den üblichen Rahmen hinausgehen.
- 2) Bei Betriebsübergabe durch Vererbung wird der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger überschrieben.

**Art. 18
Pachtauflösung**

- 1) Im gegenseitigen Einvernehmen kann das Pachtverhältnis aufgelöst werden. Die Bedingungen für eine Pachtauflösung werden im Pachtvertrag geregelt.
- 2) Bei erblichem Übergang, Übernahme des Landwirtschaftsbetriebes durch einen anderen Nachfolger oder bei Verpachtung des Betriebes ist der laufende Pachtvertrag mit Zustimmung des Gemeinderates auf den Nachfolger unter Anwendung der hier festgeschriebenen Bestimmungen übertragbar.

Reglement Verpachtung und Bewirtschaftung Gemeindeboden

Art. 19 Aufsichtsorgan

- 1) Die Überwachung des Reglements obliegt dem Gemeinderat bzw. dem von ihm beauftragten Aufsichtsorgan (Bauverwaltung).
- 2) Der Gemeinderat befasst sich als letzte Instanz mit allen im Zusammenhang mit der Anwendung dieses Verpachtungsreglements entstehenden Fragen und Unstimmigkeiten.

Art. 20 Zuständigkeit

Die Kontrolle über die Einhaltung des Verpachtungsreglements und des Pachtvertrages ist wie folgt geregelt:

- 1) Der Gemeinderat bestellt ein Aufsichtsorgan für die Überwachung und Einhaltung der Reglementsbestimmungen.
- 2) Werden vom Aufsichtsorgan Unregelmässigkeiten festgestellt, so sind diese dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen. Dieser ist bestrebt, die Differenzen auf gutlichem Wege zu bereinigen.
- 3) Bei wiederholten Verstössen gegen die Reglementsbestimmungen wird der Pächter von der Gemeindevorsteherung schriftlich verwarnet. Nach nochmaligem Verstoß erfolgt eine fristlose Kündigung.

Art. 21 Aufhebung bisheriger Reglemente

Dieses Reglement ersetzt die beiden Reglemente vom 3. Juli 1997 „Verpachtung des Gemeindebodens“ sowie „Bewirtschaftung des Gemeindebodens“.

Art. 22 Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat Schellenberg in seiner Sitzung vom 1. Oktober 2008 genehmigt und auf den 1. Januar 2009 in Kraft gesetzt.

Dieses Verpachtungsreglement wurde vom 7. bis 21. Oktober 2008 zum Referendum ausgeschrieben.

Schellenberg, 21. Oktober 2008



Norman Wohlwend, Vorsteher