

# Verpachtung von landwirtschaftlichen Gemeindeboden

Vom Gemeinderat genehmigt am 07.03.2017, mit Wirkung ab 07.03.2017.  
Die neue Version ersetzt das Reglement von 08.05.2013.

Reglement Nr. 038 Version 03



**gemeinderuggell**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zweck</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundsatz</b>	<b>3</b>
<b>3. Definition</b>	<b>3</b>
3.1 Vollerwerbsbetriebe	
3.2 Haupterwerbsbetriebe	
3.3 Nebenerwerbsbetriebe	
3.4 Freizeitbetriebe	4
<b>4. Berechtigung zum Bezug von Gemeindeboden</b>	<b>4</b>
<b>5. Vergabegrundsätze</b>	<b>4</b>
<b>6. Zuteilungsgrundsätze</b>	<b>4</b>
<b>7. Verteilungsmodus - Zuteilung</b>	<b>4</b>
<b>8. Vollerwerbsbetriebe</b>	<b>4</b>
<b>9. Haupterwerbs-, und Nebenerwerbsbetriebe</b>	<b>5</b>
<b>10. Freizeitbetriebe</b>	<b>5</b>
<b>11. Bewirtschaftungsreglement</b>	<b>5</b>
<b>12. Pachtzins</b>	<b>5</b>
<b>13. Pachtdauer</b>	<b>5</b>
<b>14. Vergabeverfahren</b>	<b>6</b>
14.1 Voll-, Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe	
14.2 Freizeitbetriebe	
<b>15. Pachtvertrag</b>	<b>6</b>
<b>16. Unterpacht</b>	<b>6</b>
<b>17. Pachtauflösung</b>	<b>6</b>
<b>18. Reglementüberprüfung</b>	<b>6</b>
<b>19. Kontrolle</b>	<b>7</b>
<b>20. Inkrafttreten</b>	<b>7</b>

Soweit in diesem Reglement für Personen die männliche oder weibliche Form verwendet wird, gilt diese auch für das andere Geschlecht.

Die Gemeinde Ruggell erlässt für die Verpachtung des landwirtschaftlich nutzbaren Gemeindebodens folgende Bestimmungen:

## 1. Zweck

Mit dem Verpachtungsreglement soll eine geregelte Zuteilung, Verpachtung und Nutzung des landwirtschaftlich nutzbaren Gemeindebodens in der Gemeinde Ruggell sichergestellt werden.

## 2. Grundsatz

Die Gemeinde Ruggell verpachtet den Gemeindeboden an Landwirtschaftsbetriebe Vollerwerbs-, Haupt-, Nebenerwerbsbetriebe und an Freizeitbetriebe. Sie leistet dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Konkurrenzfähigkeit der einheimischen Landwirtschaft.

Bei der Verpachtung wird den Vollerwerbsbetrieben Priorität vor den Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben eingeräumt. Letztere haben wiederum Priorität vor Freizeitbetrieben.

## 3. Definition

Die Landwirtschaftsbetriebe werden in drei verschiedene Kategorien eingeteilt. Diese richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftlichen Begriffs- und Anerkennungsverordnung (LBAV; LR 910.020).

### 3.1 Vollerwerbsbetriebe sind,

Betriebe mit einem Arbeitszeitbedarf von mehr als 2'700 Arbeitskraftstunden (AKH) pro Jahr, beitragsberechtigter Betrieb nach Art. 20 LBAV.

### 3.2 Haupterwerbsbetriebe sind,

Betriebe mit einem Arbeitszeitbedarf zwischen 1350 und 2699 AKH pro Jahr, beitragsberechtigter Betrieb nach LBAV.

### 3.3 Nebenerwerbsbetriebe sind,

Betriebe mit einem Arbeitszeitbedarf zwischen 1080 und 1349 AKH pro Jahr, beitragsberechtigter Betrieb nach LBAV.

### 3.4 Freizeitbetriebe sind,

Betriebe mit einem Arbeitszeitbedarf weniger als 1080 AKH pro Jahr, nicht beitragsberechtigter Betrieb nach LBAV. Freizeitbetriebe sind keine Landwirtschaftsbetriebe im Sinne von LBAV.

Unter landwirtschaftlicher Nutzung versteht man die Produktion von Nahrungsmitteln für die menschliche Ernährung, die Erzeugung von nachwachsenden Rohstoffen oder die Produktion von Futtermitteln für die Fütterung von Nutztieren.

Biobetriebe sind Betriebe, welche die Bewirtschaftung nach den Richtlinien für biologischen Landbau durchführen (Landwirtschafts-Bewirtschaftungs-Förderungs-Verordnung; LBFV LR 910.024 Art. 6).

ÖLN-Betriebe sind Betriebe, welche die Bewirtschaftung nach den Regeln des Ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN) durchführen (LBAV Art. 9 – 19).

#### **4. Berechtigung zum Bezug von Gemeindeboden**

Zum Bezug von Gemeindeboden ist grundsätzlich jede in der Gemeinde Ruggell wohnhafte Person mit eigenem Haushalt berechtigt, sofern sie den Boden selbst bewirtschaftet. Voll-, Haupt- und Nebenerwerbslandwirte sind nur dann bezugsberechtigt, wenn ihr Betrieb in der Gemeinde Ruggell steht.

In einem gemeinsamen Haushalt wohnhafte Personen und Personen, die im gleichen Landwirtschaftsbetrieb gemeinsam arbeiten, sind nicht einzeln bezugsberechtigt.

Sofern aus dem in Absatz 1 genannten Bezügerkreis zu wenig Interesse vorliegt, kann auch eine anderweitige Verpachtung erfolgen, wobei Voll-, Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe bevorzugt behandelt werden.

#### **5. Vergabegrundsätze**

Der Boden wird, wenn immer möglich arrondiert abgegeben.

#### **6. Zuteilungsgrundsätze**

Die Bodenvergabe erfolgt nach folgender Prioritätenordnung:

1. Vollerwerbsbetriebe (gesamthaft mindestens 93 % des Gemeindebodens)
2. Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe (gesamthaft maximal 5 % des Gemeindebodens)
3. Freizeitbetriebe (gesamthaft maximal 2 % des Gemeindebodens)

#### **7. Verteilungsmodus - Zuteilung**

Die Gemeinde strebt eine gleichberechtigte Bodenverteilung innerhalb der vier Betriebskategorien Voll-, Haupt- und Nebenerwerbs- und Freizeitbetriebe an. Innerhalb einer Betriebskategorie wird der Boden zu gleichen Teilen an die ansuchenden Betriebe verteilt.

Wird von den Haupt- Nebenerwerbs- und Freizeitbetrieben die vorgesehene maximale Fläche nicht beansprucht, so wird die restliche Fläche in jedem Fall zu gleichen Teilen an die ansuchenden Vollerwerbsbetriebe verteilt.

#### **8. Vollerwerbsbetriebe**

An Vollerwerbsbetriebe werden mindestens 93 % des zur Verpachtung gelangenden Gemeindebodens verpachtet.

Bei voller Ausschöpfung der an Vollerwerbsbetriebe zu verpachtenden Flächen, wird allen ansuchenden Betrieben dieselbe Fläche an Boden zugeteilt. Gemäss Art. 5 erfolgt die Zuteilung nach folgender Prioritätenordnung: 1. Arrondierung, 2. Bodenqualität.

Bei nur teilweiser Ausschöpfung der an Vollerwerbsbetriebe zu verpachtenden Flächen, können die verbleibenden Flächen zu gleichen Teilen an die ansuchenden Betriebe verpachtet werden.

## 9. Haupterwerbs-, und Nebenerwerbsbetriebe

Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe erhalten gesamthaft maximal 5 % des zur Verpachtung gelangenden Gemeindebodens.

Je Haupt- und Nebenerwerbsbetrieb werden in der Regel 5'000 Klafter verpachtet. Der Boden darf dabei ausschliesslich der Selbstbewirtschaftung dienen.

## 10. Freizeitbetriebe

Freizeitbetriebe erhalten gesamthaft maximal 2 % des zur Verpachtung gelangenden Gemeindebodens.

An Bezüger ohne Landwirtschaftsbetrieb werden zur Selbstbewirtschaftung in der Regel 100 Klafter zur Pacht abgegeben.

## 11. Bewirtschaftungsreglement

Die Pächter haben sich an das vom Gemeinderat erlassene Bewirtschaftungsreglement Nr. 037 zu halten. Dieses ist integrierender Bestandteil des Verpachtungsreglements.

## 12. Pachtzins

Der Pachtzins wird zu Beginn der Pachtdauer für jeweils ein Jahr festgelegt. Die Bemessung des Pachtzinses richtet sich nach:

1. dem Ertragswert (Bodenqualität, sowie Neigung, Grundstücksform, naturnahe Lebensräume und Schattenwurf und Nutzungszone)
2. Zonenzugehörigkeit gemäss Zonenplan
3. Bewirtschaftungsart

Der Grundpreis pro Klafter wird auf Vorschlag der Umweltkommission vom Gemeinderat festgelegt.

Teuerungsbedingte Anpassungen des Pachtzinses erfolgen auf Vorschlag der Umweltkommission an den Gemeinderat in der Regel alle fünf Jahre.

## 13. Pachtdauer

Die Pachtdauer beginnt jeweils am 1. Januar nach der erfolgten Zuteilung und endet am 31. Dezember der jeweils im Vertrag festgelegten Pachtdauer.

Die Pachtdauer für Grundstücke in der Landwirtschaftszone beträgt für Voll-, Haupt- und Nebenerwerbs- und für Freizeitbetriebe ein Jahr. Die Pachtdauer verlängert sich stillschweigend, sofern nicht von einem der beiden Partner unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende des Jahres schriftliche gekündigt wird.

Pachtboden in der Bauzone kann mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Jahres gekündigt werden, sofern er für eine Überbauung oder eine andere Nutzung vorgesehen ist.

Mit Rücksicht auf die Fruchtfolgen erfolgt die Neuverpachtung jeweils bis spätestens am 1. Juli des letzten Pachtjahres.

## 14. Vergabeverfahren

### 14.1 Voll-, Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe

Neue und um zusätzliche Fläche ansuchende Voll-, Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe müssen ihre Pachtanmeldung bis spätestens Ende April des laufenden Jahres schriftlich an die Umweltkommission richten.

### 14.2 Freizeitbetriebe

Neue und um zusätzliche Fläche ansuchende Freizeitbetriebe müssen ihre Pachtanmeldung bis spätestens Ende September des laufenden Jahres schriftlich an die Umweltkommission richten.

Wird Pachtboden vor Ablauf der ordentlichen Pachtdauer frei, werden die Grundstücke in den einschlägigen Medien der Gemeinde veröffentlicht. Die Weiterverpachtung erfolgt durch die Umweltkommission.

Neuvergaben werden von der Umweltkommission dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgeschlagen.

Im Beschwerdefall entscheidet der Gemeinderat in letzter Instanz endgültig über die Vergabe.

## 15. Pachtvertrag

Zwischen Verpächter und Pächter wird ein Pachtvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet insbesondere Pachtdauer, Erneuerung, Kündigung und Auflösung eines Pachtverhältnisses sowie die Höhe des Pachtzinses.

## 16. Unterpacht

Unterpacht ist nicht gestattet. Bei festgestellter Unterpacht wird das Pachtverhältnis fristlos aufgelöst.

Flächenabtausch unter Landwirten zur Verbesserung der Bewirtschaftungsverhältnisse ist mit Einverständnis der Umweltkommission gestattet.

## 17. Pachtauflösung

Kündigung, Auflösung und Übertragung des Pachtvertrages:

- a) Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtvertrages durch den Pächter hat die Kündigung bis spätestens 1. Juni zu erfolgen.
- b) Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtvertrages durch die Gemeinde hat die Kündigung bis spätestens 1. Juni zu erfolgen.
- c) Bei Auflösung eines Pachtvertrages erlischt der Pachtvertrag auf Ende des laufenden Pachtjahres.
- d) Bei erblichem Übergang oder Übernahme durch einen Nachfolger eines Landwirtschaftsbetriebes ist der laufende Pachtvertrag mit Zustimmung der Umweltkommission auf den Erbfolger bzw. Nachfolger unter Berücksichtigung der Artikel vier bis zehn übertragbar.
- e) Bei Pachtzinsausständen und nach erfolgloser Mahnung wird das Pachtverhältnis von der Gemeinde fristlos gekündigt.

## 18. Reglementüberprüfung

Das Reglement ist alle 4 Jahre durch die Umweltkommission zu überprüfen und die Änderungen dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

## 19. Kontrolle

Die Überwachung dieses Reglements obliegt dem Liegenschaftsverwalter und dem Umweltbeauftragten der Gemeinde Ruggell. Widerhandlungen werden vom Gemeinderat beraten und ein Verfahren mit Sanktionen eingeleitet.

## 20. Inkrafttreten

Das Verpachtungsreglement wurde vom Gemeinderat Ruggell an seiner Sitzung vom genehmigt und tritt sofort in Kraft.

Ruggell, 7. März 2017

  
Gemeindevorsteherin Maria Kaiser-Eberle



  
Vizevorsteher Martin Büchel