
Pacht- und Nutzungsreglement der Burgergemeinde Grossaffoltern

Der Einfachheit halber wird in diesem Reglement nur die männliche Form verwendet. Die Begriffe beziehen sich jedoch immer auf die weibliche und männliche Form.

(Burgergemeindeversammlungsbeschluss vom 09. Dezember 2009 mit Änderungen durch die Burgerversammlung vom 07. Mai 2014)

Die Burgergemeindeversammlung Grossaffoltern, gestützt auf Art. 14 des Organisationsreglements der Burgergemeinde Grossaffoltern vom 15. Oktober 2003, beschliesst:

Allgemeines

Zweck	Art. 1 Dieses Reglement regelt die Verpachtung des landwirtschaftlich nutzbaren Landes der Burgergemeinde Grossaffoltern (Burgerland);
Eigentumsverhältnisse	Art. 2 Als Pachtland wird das sich im Besitz der Burgergemeinde Grossaffoltern befindliche Kulturland verstanden.
Grundsatz der Verpachtung	Art. 3 Die Burgergemeinde Grossaffoltern als Eigentümerin verpachtet das Burgerland zur landwirtschaftlichen Nutzung und artverwandter Einkommenserzielung.
Gesetzliche Grundlagen	Art. 4 Für die Verpachtung des Burgerlands gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none">– Obligationenrecht (OR) über die Pacht mit Änderungen– Bundesgesetz vom 04. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, 221.213.2) mit Änderungen– Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, 221.213.221) mit Änderungen– Kantonales Naturschutzgesetz (NSchG, 426.11) vom 15. September 1992 mit Änderungen– Kantonale Naturschutzverordnung (NSchV, 426.111) vom 10. November 1993 mit Änderungen– Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV, 910.13) vom 07. Dezember 1998 mit Änderungen– Verordnung über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen (Chemikalienverordnung, ChemV, 813.11) vom 1. Februar 2009

- Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenstände (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV, 814.81) vom 18. Mai 2005

Pacht

Pachtverträge

Art. 5

- ¹ Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.
- ² Die Pächter haben die Pachtverträge/Pflegeverträge zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglements einverstanden.

Unterpacht

Art. 6

Unterpacht ist grundsätzlich untersagt. In Ausnahmefällen (z.B.: bei Landabtausch in einer Betriebszweiggemeinschaft) darf der Burgerrat auf schriftliches Gesuch hin eine Unterpacht bewilligen.

Pachtdauer, Kündigungs- frist, Fortset- zungsdauer

Art. 7

- ¹ Zur Harmonisierung der Pachtverträge wird auf den 01. Januar 2011 den berechtigten Bewirtschaftern ein neuer 6-jähriger Pachtvertrag ausgestellt.
- ² Der Burgerrat kann in besonderen Fällen (Landabtausch, Erreichen Altersgrenze, Realersatz, Laufzeitharmonisierung usw.) mit Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft des Kantons Bern kürzere Pachtdauern vereinbaren.
- ³ Die Verpachtung endet per 31. Dezember des selben Jahres, während dem der Pächter das 65. Altersjahr erreicht.
- ⁴ Bei Übergabe eines Betriebes zur Umgehung der Altersgrenze, namentlich an den Ehepartner, besteht kein Anrecht mehr auf Bürgerland.
- ⁵ Vorausgesetzt, dass das Ende der Pachtperiode nicht mit dem Erreichen des limitierten Altersjahrs zusammenfällt, ist der Burgerrat besorgt, dass:
 - das Pachtverhältnis vor dem Erreichen des limitierten Altersjahrs auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
 - ab diesem Termin bis zum Erreichen des 65. Altersjahrs ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,
 - dieser Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft des Kantons Bern genehmigt wird. Bei dieser Situation handelt es sich um eine Fixpacht. Die Pacht dauert gemäss speziellem Pachtvertrag und endet ohne Kündigung.
- ⁶ Bei einer Generationen- oder einer Geschwistergemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners.
- ⁷ Liegt von keiner Seite eine Kündigung vor, so läuft die Pacht jeweils stillschweigend auf 6 Jahre weiter.
- ⁸ Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr.

Kreis der Pächter**Art. 8****A Anforderungen an die bisherigen Pächter**

- ¹ Kulturland erhalten nur Selbstbewirtschafter;
- die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Grossaffoltern haben,
 - die nach der DZV des Bundes direktzahlungsberechtigt sind (Definition DZV im Anhang),
 - die den ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN) oder die Bundesrichtlinien für den biologischen Landbau erfüllen.

² Übergibt ein bisheriger Pächter den Betrieb einem Nachfolger oder gründet eine Generationengemeinschaft mit diesem sind für eine Weiterführung des Pachtverhältnisses die Bedingungen einer Neuverpachtung unter Abschnitt B Neuverpachtung Burgerland einzuhalten.

³ Der Burgerrat darf Landwirte von der Pacht ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

B Neuverpachtung Burgerland

⁴ Landwirte, welche sich für neu zu verpachtendes Kulturland bewerben, haben alle Anforderungen im Abschnitt A (Anforderungen bisherige Pächter) zu erfüllen, plus zusätzlich folgende Bedingungen:

- Der Betrieb erfüllt die Anforderungen der aktuellen Direktzahlungsverordnung Art. 18, Absatz 1 über den Mindestarbeitszeitbedarf.
- Der Betriebsleiter verfügt als Mindestanforderung gemäss der Definition in der Direktzahlungsverordnung über eine landwirtschaftliche Ausbildung.

Ausschreibung**Art. 9**

Frei werdendes Kulturland mit einer Fläche grösser als 40 Aren muss im Amtsanzeiger ausgeschrieben werden.

Bewerbung**Art. 10**

¹ Berechtigte und interessierte Landwirte haben ihre Bewerbung schriftlich bis zum vom Burgerrat festgelegten Termin einzureichen.

² Den Bewerbungsunterlagen ist zwingend der Auszug aus dem GELAN beizulegen, mit der Berechnung der Standardarbeitskräfte (SAK) und dem Nachweis der Direktzahlungsberechtigung.

³ Der Burgerrat kann zusätzlich weitere benötigte Informationen bei den Bewerbern einfordern.

Zuteilung**Art. 11**

¹ Die Neuzuteilung von frei werdendem Land wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- bisherige Pachtlandfläche von Bürgergemeinde oder Einwohnergemeinde.
- gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebes.
- Alter des Betriebsleiters.
- Die Neuzuteilung soll eine rationelle Bewirtschaftung fördern.
- Kleinflächen bis 40 Aren fallen nicht zwingend unter die Zuteilungskriterien, sie können nach dem Grundsatz der rationellen Bewirtschaftung den angrenzenden Bewirtschafter verpachtet werden.

² Zuständig für die Vornahme der Zuteilung ist die Burgerversammlung auf Antrag des Burgerrats.

³ Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an den Burgerrat zu richten. Dieser entscheidet über das Gesuch. Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb. Anerkannte Betriebsgemeinschaften, bei welchen zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften oder Geschwistergemeinschaften, bei denen nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

⁴ Das an Nichtbürger verpachtete Land darf 1/3 der Gesamtfläche des Bürgerlandes nicht übersteigen.

Pachtzins**Festlegung****Art. 12**

¹ Der Burgerrat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest.

² Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung.

³ Werden die Grundlagen für die Schätzung oder der Ansatz für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

Fälligkeit**Art. 13**

¹ Die Pachtzinse werden jeweils auf den 31. Oktober fällig. Sie sind bis spätestens am 30. November des entsprechenden Jahres zu bezahlen.

² Nach Ablauf dieses Termins wird ein Verzugszins in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Verzugszinssatzes geschuldet.

³ Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb einem Zeitintervall von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht bis dahin bezahlt wird.

Pachtauflösung

Kündigung

Art. 14

¹ Die Kündigung des Pachtvertrages ist gegenseitig nur auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr - möglich.

² Ausnahmen davon sind nur möglich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht Art. 17 LPG und gemäss Art. 7 dieses Reglements.

Bewirtschaftung

Sorgfaltspflicht

Art. 15

¹ Pächter sind verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Sie haben für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Zudem haben die Pächter die Bestimmungen der Hilfsstoffverordnung einzuhalten.

² Der Burgerrat darf, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln.

³ Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Burgerrat die fehlbaren Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu warnen. Im Wiederholungsfall ist der Burgerrat berechtigt, das Pachtverhältnis auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

Drainage und Wasserbezug

Art. 16

Auf Gesuch hin darf der Burgerrat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen. Die Kosten müssen aber vom Pächter übernommen werden. Reparatur- und Unterhaltskosten der Drainagen und anderwärtigen Bauten, sowie allfällige Arenbeiträge an die Flurgenossenschaft gehen ebenfalls zu Lasten des Pächters.

Pflanzenbauliche Massnahmen und mehrjährige Kulturen

Art. 17

¹ Auf Gesuch hin darf der Burgerrat auch eine Bewilligung für mehrjährige Kulturen (z.B. Obstanlage, Weihnachtsbäume) gewähren.

² Unter der Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis aus irgend einem Grund vor Ablauf einer normalen Abschreibungs- oder Nutzungsdauer von mehrjährigen Kulturen aufgelöst wird, und kein anderer Landwirt bereit ist, die Parzelle zu pachten, hat der abtretende Pächter oder seine Erben kein Anrecht auf eine Entschädigung von der Burgergemeinde für den Zeitwert der mehrjährigen Kultur.

Bewirtschafterwechsel

Bewirtschafterwechsel

Art. 18

Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht), so hat der Übernehmer mindestens 3 Monate vor Beginn der Übernahme ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten, wenn der Übernehmer das Pachtland der Burgergemeinde weiterbewirtschaften will. Der Burgerrat entscheidet innert 3 Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

Unterhalt

Unterhalt

Art. 19

¹ Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageanlagen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen.

² Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haften die Pächter.

³ Verschmutzte Wege sind zu reinigen. Das Weggras ist zu schneiden. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden.

Weitere Bestimmungen

Zuständigkeit

Art. 20

¹ Zuständig für die Handhabung dieses Reglements ist der Burgerrat.

² Der Burgerrat beschliesst den Anhang dieses Reglements und publiziert den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Rechte und Lasten

Art. 21

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf den Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind.

Schlussbestimmungen**Aufhebung****Art. 22**

Durch dieses Pacht und Nutzungsreglement werden alle bisherigen reglementarischen Bestimmungen, namentlich das Nutzungs- und Bewirtschaftungsreglement der Bürgergemeinde Grossaffoltern vom 23. Juni 1997, aufgehoben.

Inkrafttreten**Art. 23**

Das Reglement tritt auf den 01. Januar 2011 in Kraft.

Die Bürgergemeindeversammlung Grossaffoltern vom 09.12.2009 genehmigt das Pacht und Nutzungsreglement.

Der Bürgerpräsident
Jürg Friederich

Die Sekretärin
Ursula Marti