



Wir. Birr.

Richtlinien für das Pachtland

der Gemeinde Birr (Einwohner- und Ortsbürgergemeinde)

Vom:	17. August 2018	
Genehmigt am:	17. Dezember 2018	Gemeinderat
Gültig ab:	1. Januar 2019	
Version:	1.2	



1. Zuteilungskriterien

1.1. Pachtberechtigt sind

- Personen, Betriebe, Betriebsgemeinschaften und Personengesellschaften, die in Birr oder angrenzenden Gemeinden ansässig und steuerpflichtig sind sowie keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Birr aufweisen. Bei Betriebsgemeinschaften, bei denen nicht alle Betriebe in Birr ansässig sind, werden nur die Birrer Betriebe allein, ohne Zurechnung der auswärtigen Betriebe, beurteilt.
- Betriebe mit mehr als 0,75 Standardarbeitskräfteeinheiten (SAK). Die Bewirtschafter müssen nachweisen, dass die SAK per Definition der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe (Kapitel 2, Artikel 3) mindestens 0,75 SAK betragen. Stichtag ist jeweils der 31.12. des Vorjahres.
- Landwirtschaftsbetriebe, deren Eigentümer oder Leiter am Tag des Beginns der Pachtperiode nicht im ordentlichen AHV-Rentenalter stehen. Erreicht ein Pächter während der Pachtperiode das ordentliche AHV-Rentenalter, wird mit ihm ein Pachtvertrag mit verkürzter Dauer bis zum Rentenalter abgeschlossen, welcher von Landwirtschaft Aargau, Aarau, zu genehmigen ist.
- Betriebe, Betriebsgemeinschaften und Personengesellschaften, welche Anspruch auf Direktzahlungen haben.
- Pächter, die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen über die Direktzahlungen als Mitbewirtschafter in einer Generationengemeinschaft oder Personengesellschaft mit ihrem Landwirtschaftsbetrieb über das ordentliche AHV-Rentenalter weiterhin direktzahlungsberechtigt sind, sind bis zum Ablauf der Vertragsdauer der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung weiterhin pachtberechtigt. Ist der Ablauf des Vertrages der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung vor Ablauf der gesetzlichen 6-jährigen Pachtvertragsdauer, so wird mit dem Pächter ein Pachtvertrag mit verkürzter Dauer bis zu diesem Vertragsende abgeschlossen, mit Bewilligung von Landwirtschaft Aargau. Der schriftliche Vertrag der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung ist vorgängig zur Pachtvertragsregelung durch Landwirtschaft Aargau genehmigen zu lassen und der Einwohner- bzw. Ortsbürgergemeinde Birr für die Pachtvertragsverlängerung vorzuweisen.

1.2. Nicht pachtberechtigt sind

- Landwirtschaftsbetriebe, welche die minimalen Bestimmungen des ökologischen Leistungsnachweises nach Direktzahlungsverordnung des Bundes (DZV) bei Pachtvergabe nicht erfüllen.
- Landwirtschaftsbetriebe, die Eigenland an Dritte verpachten. Davon ausgeschlossen ist ein Landabtausch zwecks Arrondierung, Bewirtschaftungsverbesserung und Fruchtfolgeplanungen.

1.3. Das Pachtland darf nicht unterverpachtet werden. Dem Pächter wird aber gestattet, die Bewirtschaftungspflicht mittels Angestellten, Beauftragten (Lohnunternehmer) oder mittels Gemeinschaftsvertrag (Generationenvertrag, Betriebsgemeinschaft) vorzunehmen. Die Stellung des Pächters bleibt dabei unberührt. Er allein trägt die Verantwortung, was auf dem Pachtland geschieht und hat die Gemeinde vorzeitig über die Bewirtschaftung zu informieren.

1.4. Innerhalb der Bauzone behält sich die Gemeinde das Recht vor, einzelne Parzellen nicht zu verpachten, sondern von Jahr zu Jahr in Nutzung zu geben (ohne Pachtvertrag oder mit Nutzungsvereinbarung).



- 1.5. Bei einer Betriebsnachfolge des Pächters läuft der Pachtvertrag weiter. Der Betriebsnachfolger hat die Gemeinde im Zeitpunkt der Betriebsübernahme mit schriftlicher Erklärung zu bedienen, dass er die Bedingungen des bestehenden Pachtvertrages übernimmt und somit kein neuer Vertrag erforderlich ist. Der neue Pächter hat die oben erwähnten Bedingungen zu erfüllen.
- 1.6. Bei der Pächterwahl für Pachtflächen, welche aus den oben stehenden Kriterien zugeteilt werden, sollen die Bestimmungen in der nachstehenden Rangfolge berücksichtigt werden:
 - a. Erfüllung der oben stehenden Kriterien;
 - b. Betrieb in Birr;
 - c. Wohnhaft in Birr;
 - d. Bürger von Birr;
 - e. Flächensumme der bestehenden Pachtverhältnisse mit der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Birr; wer am wenigsten Pachtfläche ausweist, wird vorrangig berücksichtigt;
 - f. Arrondierung / minimale Zerstückelung.

2. Bewirtschaftung / Veränderung an Grundstücken

- 2.1. Die Nutzung bezieht sich auf die fachgerechte Bewirtschaftung des Gemeindepachtlandes sowie die Einhaltung der Bedingungen gemäss Pachtvertrag sowie der Bestimmungen der Pachtrichtlinien. Gegen Pächter, die diesen Vorschriften nicht nachkommen, werden die Bestimmungen des Pachtrechtes (Art. 275 - 304 OR) angewandt. Der Pächter haftet in diesem Falle auch für einen allfälligen Mindererlös bei der Neupachtung.
- 2.2. Wenn ein Pächter Hecken anlegen oder Bäume pflanzen will, braucht er dafür eine Bewilligung der Verpächterin (Gemeinde). Die Gemeinde kann im Gegenzug das Anlegen oder Pflanzen von Hecken und / oder Bäumen vorschreiben.
- 2.3. Im letzten Pachtjahr auf den Pachtgrundstücken vorhandene Gewächse sind den bisherigen Pächtern zu belassen, müssen von diesen jedoch bis 1. November (Ende der Pachtdauer) geerntet werden.

Bearbeitet der abgehende Pächter sein Pachtland nach der Ernte nicht mehr, ist der neue Pächter berechtigt, dies ungeachtet des Pachttermins (1. November) zu seinem Nutzen und Vorteil zu tun.
- 2.4. Das Ausgraben von Erde, Sand und Lehm, sowie anderweitige Veränderungen an Grundstücken, wie z.B. Vornahme von Entwässerungen etc., sind untersagt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Gemeinderates.

3. Verfahrensbestimmungen

- 3.1. Die periodische Neuzuteilung wird von der Gemeindeverwaltung zuhanden des Gemeinderates vorbereitet.
- 3.2. Der Gemeinderat beschließt die Pachtlandzuteilung, die Pachtzinse und die neuen Pachtverträge innerhalb der Fristen des landwirtschaftlichen Pachtrechtes.



Wir. Birr.

4. Geltung

Diese Richtlinien wurden am 17.12.2018 vom Gemeinderat Birr genehmigt. Sie werden erstmals auf die per 1. November 2020 beginnende Pachtperiode in Kraft gesetzt.

Änderungen in diesen Richtlinien können vom Gemeinderat vorgenommen werden.

Gemeinderat

René Grütter
Gemeindeammann

Alexander Klauz
Gemeindeschreiber