

BÜRGERVERSAMMLUNG DER BÜRGERGEMEINDE ZIZERS VOM 26.11.2021

Botschaft zuhanden der Stimmbürgerschaft

Traktandum 6: Totalrevision der Bestimmungen über Bezug und Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke der Bürgergemeinde Zizers

Geschätzte Bürgerinnen und Bürger

Die Bürgerversammlung ist zuständig für die Abänderung der Verfassung, allfälliger Verordnungen, anderer allgemein verbindlicher Erlasse sowie der Bestimmungen über Bezug und Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke (Art. 20 Abs. 3 der Verfassung der Bürgergemeinde). Der Bürgerrat unterbreitet Ihnen die Botschaft und den Antrag zur Totalrevision der Bestimmungen über Bezug und Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke der Bürgergemeinde Zizers.

Die Bürgergemeinde Zizers verpachtet seit jeher die Bürgerlöser und andere Grundstücke an Bürger, Einwohner und Dritte zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Dies tut sie gestützt auf die Verfassung der Bürgergemeinde nach Massgabe der Bestimmungen über Bezug und Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke der Bürgergemeinde Zizers.

Die vorgenannten Bestimmungen wurden im Jahr 1985 erlassen und zuletzt im Jahr 2001 revidiert. Der Erlass und die darin enthaltenen Bestimmungen sind dementsprechend überaltert und entsprechen dem übergeordneten Recht, aber auch den Bedürfnissen und Gegebenheiten der modernen Welt nicht mehr. Aus diesen Gründen hat der Bürgerrat im Frühling dieses Jahres die Überarbeitung der Pachtbestimmungen beschlossen und eine Kommission, bestehend aus vier Mitgliedern des Bürgerrats, mit der Erarbeitung einer Vorlage zu Handen der Bürgerversammlung beauftragt.

Neben der Konkretisierung von nichteindeutigen Bestimmungen wurde der Wortlaut einiger Bestimmungen angepasst. Zudem hat die Gleichstellung der Geschlechter Einzug gehalten. Die wichtigsten weiteren Änderungen sind: Die Pflichten der Pächter, insbesondere die Bewirtschaftungspflicht, werden in Art. 10 detaillierter geregelt als bisher. Ebenso die Voraussetzungen der Verpachtung und die Zuteilungskriterien des Bürgerbodens in den Art. 3 und 5. Der Bürgerrat hat sich dazu entschlossen, auf die Einführung eines Losziehungsverfahrens zu verzichten, jedoch in Zukunft prioritär in Zizers ansässige Landwirte zu berücksichtigen, die direktzahlungsberechtigt sind. Pachtverhältnisse enden neu mit Erreichen des AHV-Alters. Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggemeinschaften finden neu Eingang in den Erlass. Die Bestimmung betreffend vorzeitige Kündigung, welche sich im alten Reglement in Art. 20 befand, findet sich neu in Art. 7. Dieser wurde an das übergeordnete Recht

angepasst. Ebenso wurde die Bestimmung zur Übertragung der Pacht sowie zum Todesfall des Pächters angepasst. Die neuen und umformulierten Bestimmungen finden sich zudem grösstenteils in dieser oder ähnlicher Form in den umliegenden Bürgergemeinden.

Mit der vorliegenden Totalrevision erfüllt der Bürgerrat die Vorgaben des übergeordneten kantonalen und des Bundesrechts und ist überzeugt, zeitgemässe und zukunftsgerichtete Bestimmungen über den Bezug und die Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke der Bürgergemeinde Zizers ausgearbeitet zu haben. Bei Annahme der Vorlage treten die Bestimmungen auf den 01.01.2022 in Kraft.

Antrag

Geschätzte Bürgerinnen und Bürger, der Bürgerrat beantragt und empfiehlt Ihnen, der vom Bürgerrat erarbeiteten Totalrevision der Bestimmungen über Bezug und Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke der Bürgergemeinde Zizers zuzustimmen.

Der Rekapitulationspunkt lautet:

Wollen Sie, geschätzte Bürgerinnen und Bürger, der Totalrevision der Bestimmungen über Bezug und Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke zustimmen?

Zizers, im November 2021

Bürgerrat Zizers

Bestimmungen über Bezug und Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke der Bürgergemeinde Zizers

Zweck	<p>Art. 1</p> <p>¹ Vorliegende Bestimmungen regeln in Ergänzung zur eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung (Bundesverfassung, Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht sowie des Obligationenrechts, gestützt auf Art. 20 Abs. 3 der Verfassung der Bürgergemeinde Zizers, den Bezug und die Verpachtung der Bürgerlöser und anderer Grundstücke der Bürgergemeinde Zizers auf dem Gebiet der Gemeinde Zizers.</p> <p>² Die vorliegenden Bestimmungen gelten nicht für den Bezug und die Verpachtung der Kabisgärten.</p>
Gleichstellung der Geschlechter	<p>Art. 2</p> <p>Personen- Funktions- und Bezeichnungen in diesem Erlass beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Erlasses nichts anders ergibt.</p>
Verpachtung	<p>Art. 3</p> <p>¹ Verpächterin ist die Bürgergemeinde.</p> <p>² Für alle Grundstücke sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen. Deren Inhalt ist vom Bürgerrat unter Beachtung des übergeordneten Rechts festzulegen. Vorliegende Bestimmungen bilden integrierenden Bestandteil der Pachtverträge.</p> <p>³ Als Grundstückspächter werden prioritär Landwirte berücksichtigt, welche in Zizers Wohnsitz haben und deren Betriebszentrum auf Gebiet der Gemeinde Zizers steht und welche die eigenen Grundstücke als Teil ihres Betriebes bewirtschaften (ausgeschlossen ist das Rebland)</p> <p>⁴ Landwirte, die keinen Anspruch auf Direktzahlungen im Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung haben, haben auch keinen Anspruch auf Bürgerboden.</p>
Ausschreibung	<p>Art. 4</p> <p>Die neu zu verpachtenden Parzellen sind im Bezirksamtsblatt auszuschreiben. In der Ausschreibung ist die Anmeldefrist bekannt zu geben.</p>

Zuteilung

Art. 5

¹ Fristgerecht eingegangene Anmeldungen werden in der folgenden Reihenfolge berücksichtigt.

1. Bürger
2. Niedergelassene
3. Auswärtige Interessenten

² Die Zuteilung erfolgt durch den Bürgerrat. Die persönlichen und betrieblichen Verhältnisse der Bewerber sowie bereits bestehende Pachtverträge und die Bewirtschaftungsweise der darin enthaltenen Pachtparzellen sind für die Zuteilung massgebend. Nach Möglichkeit ist die Zusammenlegung von Pachtparzellen anzustreben.

³ Priorität erhalten landwirtschaftliche Betriebe, die dem Betriebsinhaber und seiner Familie als hauptberufliche Existenzgrundlage dienen.

⁴ Pächtern, welche das 60. Altersjahr erreicht haben, werden ohne Nachfolger in landwirtschaftlicher Ausbildung keine neuen Pachtgrundstücke zugeteilt.

⁵ Pächter, denen infolge Baulandeinzonung bürgerlicher Pachtboden entzogen wird, erhalten Vorrang.

⁶ Die Veräusserung von Privatbesitz begründet keinen Anspruch auf Bürgerboden.

Art. 6

Pachtbeginn, Pacht-
dauer und Pacht-
tende

¹ Die Pacht beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Die Pachtdauer beträgt 6 Jahre.

² Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers sein.

³ Erfolgt bis ein Jahr vor Pachtabschluss keine schriftliche Kündigung, erneuert sich die Pachtzeit um weitere sechs Jahre. Vorbehalten bleiben die Änderung der vorliegenden Bestimmungen, des übergeordneten Rechts sowie die Anpassung des Pachtzinses.

⁴ Die Bewilligung für eine kürzere Pachtdauer bzw. Fortsetzungsdauer ist möglich, wenn sie vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation genehmigt ist.

⁵ Mit Zustimmung des Bürgerrates kann der Pächter auf Ende eines jeden Jahres vom Pachtverhältnis zurücktreten.

⁶ Erreicht der Pächter das AHV-Alter, gilt der Pachtvertrag per 31. Dezember des entsprechenden Jahres ohne Weiteres als gekündigt.

⁷ Die letzte Pachtperiode endet mit dem Erreichen des AHV-Alters und umfasst damit nicht zwingend sechs Jahre.

⁸ In besonderen Fällen kann der Bürgerrat kürzere Pachtzeiten vereinbaren (z.B. für Parzellen in der Bauzone).

Art. 7

Vorzeitige Kündigung

¹ Aus wichtigen Gründen kann der Bürgerrat die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, schriftlich kündigen.

² Als wichtige Gründe gelten unter anderem Verstösse gegen die vorliegenden Bestimmungen (bspw. Bodentausch, Unterpacht, Zahlungsrückstand, Nichterfüllen der (Selbst-)Bewirtschaftungspflicht) oder wenn der Pächter im Laufe der Pachtdauer die Kriterien gemäss Art. 3 und Art. 5 nicht mehr erfüllt.

³ Eine Entschädigungspflicht der Bürgergemeinde für erlittene Ertragsausfälle ist ausgeschlossen.

Art. 8

Pachtzins

¹ Der Pachtzins wird für jeweils sechs Jahre von der Bürgergemeindeversammlung festgesetzt.

² In begründeten Fällen kann der Bürgerrat die Pachtzinsansätze unterschreiten.

³ Für die Pachtzinsberechnung gilt das bei der Bürgergemeinde aufgezeichnete Bodenmass.

⁴ Pachtzinsanpassungen sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sechs Monate vor Beginn eines neuen Pachtjahres mitzuteilen.

Art. 9

Fälligkeit und Zahlungsrückstand

¹ Der Pachtzins ist jährlich auf Martini, 11. November, fällig.

² Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Bürgerrat schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt ist.

³ Wird der Vertrag aufgelöst, so muss der Pächter den Schaden ersetzen, sofern er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

⁴ Der Verzugszins beträgt 5%.

Art. 10

Selbstbewirtschaftungspflicht und Verbot der Unterverpachtung

¹ Der Pächter hat die Pachtparzellen, gemäss Art. 3 des vorliegenden Erlasses, als Teil seines Betriebes zu bewirtschaften.

² Die Bewirtschaftungspflicht obliegt dem Pächter selber. Er kann jedoch den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch

Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte ausführen lassen.

³ Auf jedem gepachteten Grundstück muss der Pächter mindestens 50% der anfallenden Arbeiten selber ausführen oder durch betriebseigene Arbeitskräfte ausführen lassen.

⁴ In begründeten Fällen kann der Bürgerrat, vorübergehend, Ausnahmen vom Grundsatz der Selbstbewirtschaftungspflicht bewilligen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung von Ausnahmen.

⁵ Die Unterverpachtung von Pachtparzellen oder Teilen derselben in jeglicher Form ist nicht zulässig. Stellt der Bürgerrat den Tatbestand der Unterverpachtung fest, findet Art. 7 dieses Erlasses Anwendung.

Art. 11

Betriebsgemein-
schaften und Be-
triebszweiggemein-
schaften

¹ Werden bei der Gründung von Betriebs- bzw. Betriebszweiggemeinschaften Bürgerlöser miteinbezogen, bedarf es der Bewilligung des Bürgerrates.

² Partei der bestehenden Pachtverträge bleibt der bisherige Pächter. Pachtverträge können nicht auf Betriebs- bzw. Betriebszweiggemeinschaften übertragen werden.

Art. 12

Tod des Pächters

¹ Stirbt der Pächter, so können seine Erben oder die Verpächterin den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf den 31.12. schriftlich kündigen.

² Wird der Pachtvertrag von der Verpächterin gekündigt, so kann ein Nachkomme, der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner des Pächters innert 30 Tagen den Eintritt in den Pachtvertrag erklären. Die Verpächterin kann unter mehreren Bewerbern denjenigen bezeichnen, der in den Pachtvertrag eintreten soll.

³ Bietet der Eintretende keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes oder ist die Fortsetzung der Pacht für die Verpächterin aus andern Gründen unzumutbar, so kann die Verpächterin innert 30 Tagen seit der Eintrittserklärung auf Auflösung des Pachtvertrags klagen.

Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

Art. 13

¹ Ehepartner, eingetragene Partner, Kinder, Enkel, oder die Eltern des Pächters, können das Pachtverhältnis übernehmen, wenn sie zugleich den Betrieb des Pächters zu Eigentum oder pachtweise übernehmen und die Voraussetzungen von Art. 3 und 5 erfüllen. Gesuche zum Eintritt in ein laufendes Pachtverhältnis sind bis spätestens drei Monate vor Pacht- oder Eigentumsantritt des Betriebs beim Bürgerrat zu stellen.

² Beabsichtigt der Pächter die Verpachtung oder Übertragung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu Eigentum an einen in Absatz 1 nicht genannten Dritten, kann der Übernehmer, sofern er die Voraussetzungen von Art. 3 und 5 erfüllt und der Landwirtschaftsbetrieb ohne die Pachtparzellen in unzumutbarer Weise geschmälert würde, bis spätestens drei Monate vor Pacht- oder Eigentumsantritt erklären, dass er die von der Verpächterin gepachteten Grundstücke pachtweise weiterbewirtschaften möchte. Lehnt die Verpächterin nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt sie innert derselben Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

Austausch

Art. 14

¹ Der Austausch von Pachtparzellen unter den Pächtern ist in keinem Fall zulässig, auch nicht zum Zwecke der Fruchtfolgeregelung.

² Bei Verstoss gegen das Austauschverbot findet Art. 7 dieses Erlasses Anwendung.

Bewirtschaftung

Art. 15

¹ Die Pächter haben die Grundstücke ordnungsgemäss zu bewirtschaften.

² Auf allen Grundstücken dürfen nur Kulturen und Produkte angebaut werden, welche in die tierische oder menschliche Nahrungskette gelangen. Der Bürgerrat kann Ausnahmen bewilligen.

³ Das Ertragsvermögen der Grundstücke ist durch eine Boden und umweltschonende Bewirtschaftung, sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung, zu erhalten.

⁴ Die Pächter sind verpflichtet ihre Kulturen und Felder lückenlos zu überwachen und auf Neophyten (bspw. Erdmantelgras, Kudzu, Ambrosia etc.) zu kontrollieren. Ein allfälliges Vorkommen ist zu bekämpfen und unverzüglich dem Bodenverwalter zu melden. Die Pächter sind gehalten, das Vorkommen von Neophyten auch abseits ihrer Pachtparzellen dem Bodenverwalter zu melden.

⁵ Die Bewirtschaftung der Grundstücke untersteht der Aufsicht des Bürgerrates. Weitere Bestimmungen zur Bewirtschaftung kann der Bürgerrat in den Pachtverträgen festhalten.

⁶ Der Bürgerrat ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ermächtigt, Pachtverträge für unsorgfältig bewirtschaftete Grundstücke nach erfolgloser schriftlicher Ermahnung entschädigungslos zu kündigen und anderweitig zu verpachten.

⁷ Sollten infolge schlechter Bewirtschaftung für die Wiederinstandstellung zur Weiterverpachtung Kosten entstehen, gehen dieselben zu Lasten des bisherigen Pächters.

Bewässerung	Art. 16 Der Bürgerrat erlässt Ausführungsbestimmungen zur Bewässerung in einem separaten Erlass.
Klärschlamm	Art. 17 Auf Pachtparzellen darf kein Klärschlamm oder Material aus Klärschächten ausgebracht oder abgelagert werden.
Gewässerschutzzone	Art. 18 Bei der Bewirtschaftung von Pachtparzellen in der Gewässerschutzzone hat der Pächter die einschlägigen Gewässerschutzvorschriften zu befolgen.
Rückgabe	Art. 19 ¹ Der Pächter hat die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in welchem er sie angetreten hat. ² Werden Parzellen oder Teile davon als Acker bewirtschaftet, sind diese nach Ablauf der Pachtdauer in gepflügtem Zustand zurückzugeben. Ansonsten lässt der Bürgerrat diese Arbeit auf Kosten des Säumigen von Dritten ausführen.
Rasenbord	Art. 20 Werden Parzellen oder Teile davon als Acker bewirtschaftet, muss an der an den Weg anstossenden Stirnseite 1.5 Meter Rasenbord belassen werden. Liegen die Parzellen parallel zum Weg, muss das Rasenbord zwischen Weg und Acker 1 Meter betragen. Von Bäumen ist ringsum ein Abstand von mindestens 1.5 Meter einzuhalten.
Sauberhaltung	Art. 21 ¹ Der Pächter ist für die Sauberhaltung der Parzellen, der Parzellengrenzen und der angrenzenden Wege verantwortlich. Bei der Bewirtschaftung und Ernte entstandene Verunreinigungen hat er sofort zu beseitigen, andernfalls lässt der Bürgerrat die Reinigung auf Kosten des Säumigen von Dritten ausführen.

² Das Deponieren von Steinen, Jät und Unrat aller Art in den Windschutzstreifen und Hecken sowie ganz allgemein auf Bürgerboden ist verboten.

Bäume, Gehölze
und mehrjährige
Pflanzen

Art. 22

¹ Der Pächter ist dafür verantwortlich, dass bei der Bewirtschaftung der Pachtparzellen Bäume und deren Umzäunung nicht beschädigt werden.

² Bäume und Hecken dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Bürgerrates entfernt werden. Verantwortlich für die Kosten, die Instandhaltung und Neuanpflanzungen und deren Pflege ist der Pächter.

³ Für die Pflanzung von Bäumen, Gehölzen und mehrjährigen Pflanzen ist die Bewilligung des Bürgerrates einzuholen. Derartige Pflanzungen, die ohne Bewilligung erfolgt sind, kann der Bürgerrat auf Rechnung des Pächters entfernen lassen.

Bauten,
Ablagerungen,
Deponien

Art. 23

¹ Auf den Pachtparzellen dürfen keine Bauten (einschliesslich Fahrnisbauten) erstellt werden.

² Ablagerungen, Deponien usw. sowie das Stehenlassen von Maschinen und Geräten sind nicht zulässig.

Zäune

Art. 24

Pachtparzellen dürfen nur mit Bewilligung des Bürgerrates dauernd eingezäunt werden. Bei vorübergehend errichteten Weidezäunen ist von angrenzenden Parzellen und Wegen ein Abstand von mindestens 0.5 Meter einzuhalten.

Veräusserung von
privatem Grund

Art. 25

¹ Bei allfälligen Veräusserungsabsichten von privatem Grundeigentum hat der Pächter den Bürgerrat vorgängig darüber zu informieren.

² Im Unterlassungsfall wird das dem Pächter von der Bürgergemeinde verpachtete Land um das dreifache Bodenmass der verkauften Fläche gekündigt.

Grenzzeichen

Art. 26

¹ Die Grenzzeichen sind zu beachten und dürfen weder entfernt, versetzt noch beschädigt werden.

² Allfällige Wiederherstellungskosten gehen, nach erfolgter Bereinigung der Parzellengrenzen durch den Bürgerrat zu Lasten des Verursachers und wenn dieser nicht bekannt ist, zu Lasten der Pächter der betroffenen Parzellen.

³ Grenzeichen, die durch Zusammenlegung von Pachtparzellen hinfällig werden, dürfen mit Zustimmung des Bürgerrats entfernt werden.

Pflichten des Pächters	Art. 27 Die Auflösung des Pachtverhältnisses entbindet den Pächter nicht von der Erfüllung seiner Pflichten aus vorliegendem Erlass.
Entschädigung	Art. 28 Bei Auflösung des Pachtverhältnisses entrichtet die Bürgergemeinde keinerlei Entschädigung an den Pächter. Dies gilt insbesondere auch bei vorzeitiger Auflösung des Pachtverhältnisses aus Verschulden oder auf Begehren des Pächters.
Haftung	Art. 29 Für alle Schäden im Zusammenhang mit der Pacht und der Bewirtschaftung der Parzellen haftet der Pächter gegenüber Dritten und gegenüber der Bürgergemeinde. Er haftet insbesondere auch für die Folgen aus Missachtung der Gewässerschutzbestimmungen.
Inkrafttreten	Art. 30 Vorliegende Bestimmungen treten mit der Annahme durch die Bürgerversammlung vom 26.11. 2021 per 01.01.2022 in Kraft. Sie ersetzen die Bestimmungen vom 18.05.2001.

Johannes Caseli
Bürgerratspräsident

Silvia Casutt-Kohler
Aktuarin