

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 und Umgebung.</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 Voraussetzung für die Zuteilung von Bürgerboden ist die Ausübung des Berufs als Landwirt. Der Landwirt muss Wohnsitz in der Gemeinde Zizers haben und das von ihm geführte Betriebszentrum auf Gebiet der Gemeinde Zizers stehen. Die eigenen Grundstücke müssen als Teil seines Betriebes bewirtschaftet werden (ausgeschlossen ist das Rebland).</p> <p>⁴ Landwirte, die keinen Anspruch auf Direktzahlungen im Sinne der Landwirtschaftlichen Direktzahlungsverordnung haben, haben auch keinen Anspruch auf Bürgerboden.</p> <p>⁵ Pächtern, welche zwei Jahre vor Erreichen des AHV-Alters keine Nachfolgeregelung gemäss Art. 13 Abs. 1 vorweisen können, werden keine neuen Pachtgrundstücke zugeteilt.</p> <p>⁶ Die Veräusserung von Privatbesitz begründet 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	<p>Art. 5</p> <p>¹ Fristgerecht eingegangene Anmeldungen werden in der folgenden Reihenfolge berücksichtigt.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bürger2. Niedergelassene3. Auswärtige Interessenten <p>² Die Zuteilung erfolgt durch den Bürgerrat. Er sorgt dafür, dass sämtlicher Boden gleichmässig auf die Landwirte, welche die Kriterien nach Art. 3 und Art. 5 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 erfüllen, verteilt wird.</p> <p>³ Priorität erhalten landwirtschaftliche Betriebe, die dem Betriebsinhaber und seiner Familie als hauptberufliche Existenzgrundlage dienen.</p> <p>⁴ Pächter, denen infolge Baulandeinzonung bürgerlicher Pachtboden entzogen wird, erhalten Vorrang.</p>
Pachtbeginn, Pacht- dauer und Pach- tende	<p>Art. 6</p> <p>¹ Die Pacht beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Die Pachtdauer beträgt 6 Jahre.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Bewilligung für eine kürzere Pachtdauer bzw. Fortsetzungsdauer ist möglich, wenn sie vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation genehmigt ist.</p> <p>⁵ Mit Zustimmung des Bürgerrates kann der Pächter auf Ende eines jeden Jahres vom Pachtverhältnis zurücktreten.</p> <p>⁶ Erreicht der Pächter das AHV-Alter, gilt der Pachtvertrag per 31. Dezember des entsprechenden Jahres ohne Weiteres als gekündigt.</p> <p>⁷ Die letzte Pachtperiode endet mit dem Erreichen des AHV-Alters und umfasst damit nicht zwingend sechs Jahre.</p> <p>⁸ In besonderen Fällen kann der Bürgerrat kürzere Pachtzeiten vereinbaren (z.B. für Parzellen in der Bauzone).</p>



Vorzeitige Kündigung

Art. 7

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.

Pachtzins

Art. 8

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.

Fälligkeit und Zahlungsrückstand

Art. 9

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%.

Selbstbewirtschaftungspflicht und Verbot der Unterverpachtung

Art. 10

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. Der Mindestanteil der Arbeiten der betriebseigenen Arbeitskräfte gemäss der



Landwirtschaftlichen Direktzahlungsverordnung muss auf dem ganzen Betrieb erfüllt sein.

³ In begründeten Fällen, zum Beispiel bei einem Todesfall oder bei schwerer Erkrankung, kann der Bürgerrat für die Dauer einer Pachtperiode Ausnahmen vom Grundsatz der Selbstbewirtschaftungspflicht bewilligen.

⁴ 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.

Betriebsgemein-
schaften und Be-
triebszweiggemein-
schaften

Art. 11

¹ Werden bei der Gründung von Betriebs- bzw. Betriebszweiggemeinschaften und anderer Betriebsformen, welche direktzahlungsberechtigt sind mit Hauptsitz in Zizers, Bürgerboden 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.

Tod des Pächters

Art. 12

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 Zu-
pachten bei Betrieb-
übergabe

Art. 13

¹ Ehepartner, eingetragene Partner, Kinder, Enkel, Geschwister, Geschwisterkinder 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 zum Zwecke der Arrondierung ist in Absprache mit dem Bürgerrat zulässig.

² Der Austausch zum Zwecke der Fruchtfolgeregelung ist für ein Jahr zulässig (Herbstaatsaat bis nächste Herbstaatsaat). Dafür genügt jeweils das Meldeverfahren.

Bewirtschaftung

Art. 15

¹ Die Pächter haben die Grundstücke ordnungsgemäss zu bewirtschaften.

² Auf allen Grundstücken dürfen nur Kulturen und Produkte angebaut werden, welche von Bund und Kanton gefördert werden. 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. Erdmandelgras, 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 den Bodenverwaltern 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.

Art. 23

Bauten,
Ablagerungen,
Deponien

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.

Art. 24

Zäune

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.

Art. 25

Veräusserung von
privatem Grund

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.

Art. 26

Grennzeichen

¹ Die Grennzeichen 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 Grennzeichen, die durch Zusammenlegung von Pachtparzellen hinfällig werden, dürfen mit Zustimmung des Bürgerrats entfernt werden.

Art. 27

Pflichten des Päch-
ters

Die Auflösung des Pachtverhältnisses entbindet den Pächter nicht von der Erfüllung seiner Pflichten aus vorliegendem Erlass.



Entschädigung	<p>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.</p>
Haftung	<p>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.</p>
Inkrafttreten	<p>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.</p>