



Richtlinien

über die Bewirtschaftung und Verpachtung des Land- und Waldbesitzes der Einwohnergemeinde Knutwil

Der Gemeinderat Knutwil erlässt folgende Richtlinien:

§ 1 Grundeigentum der Gemeinde

Die Einwohnergemeinde Knutwil besitzt im Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieser Richtlinien total ca. 26 ha Land und 12 ha Wald.

§ 2 Wald

Der Wald wird in eigener Regie bewirtschaftet.

§ 3 Grundstücke

Das Land wird zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Der Gemeinderat kann in Einzelfällen Ausnahmen bewilligen. Folgende Grundstücke werden verpachtet:

Grundstück Nr.:	212 Unterschaubern
	306 Balmmoos
	350 Wolermoos
	353 Grund
	354 Stockacher
	356 Stockacher
	360 Stockachermöösli
	401 Seerechen
	417 Seemoos
	434 Im Feld
	616 Stockacher
	650 Wolermoos
	651 Under Schaubere

§ 4 Rechte der Einwohnergemeinde

Die Einwohnergemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, kann frei, jedoch unter Einhaltung der pachtrechtlichen Bestimmungen über ihr Land verfügen. Sie kann ihr Land verpachten, tauschen und unter gewissen Bedingungen auch verkaufen. Ein Rechtsanspruch seitens der Einwohner und Bürger auf Pachtland besteht nicht.

§ 5 Grundsätze für den Verkauf

Der Verkauf von Land der Gemeinde Knutwil ist möglich:

1. als Realersatz für den Erwerb von Bauland für gemeindeeigene Bedürfnisse, wie auch für den Erwerb für Bauland von Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten;
2. zur Aufstockung oder besseren Arrondierung von Landwirtschaftsbetrieben;
3. zur Ermöglichung von erwünschten Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone;
4. zur Finanzierung von ausserordentlichen Gemeindeaufgaben.

§ 6 Grundsätze für die Verpachtung:

Bei der Verpachtung des Landes sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. EinwohnerInnen (LandwirtInnen) der Gemeinde Knutwil haben das Vorrecht auf Pachtland, vor den Bewerbern aus anderen Gemeinden.
2. Das Pachtland ist an selbstbewirtschaftende PächterInnen abzugeben, welche folgende Bedingungen erfüllen:
 - 2.1. Ökologischer Leistungsnachweis (ÖLN) oder die Bundesrichtlinien für den biologischen Landbau.
 - 2.2. Direktzahlungsberechtigung nach DZV des Bundes.
 - 2.3. Das 65. Altersjahr am 1.1. des Antrittsjahrs noch nicht erreicht.
 - 2.4. Der pachtende Betrieb entspricht bei Pachtbeginn einem landwirtschaftlichen Gewerbe nach den Bedingungen des BGG (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht).
 - 2.5. Der pachtende Betrieb erwirtschaftet mehr als 50% des Gesamteinkommens aus dem Landwirtschaftsbetrieb
 - 2.6. Bei Neuverpachtung muss die PächterIn die Mindestanforderungen gemäss Definition in der Direktzahlungsverordnung über eine landwirtschaftliche Ausbildung (Art. 4 DZV) erfüllen.
3. Bei der Verteilung von neuem bzw. freiwerdendem Pachtland werden InteressentInnen berücksichtigt, welche noch kein Pachtland der Gemeinde Knutwil pachten konnten oder die in einer Form den Interessen der Gemeinde entgegenkommen.
4. Betriebsgemeinschaften, deren Betriebszentrum ausserhalb der Gemeinde liegt und/oder Betriebszweiggemeinschaften, bei denen mindestens die Milchproduktion oder generell der Schwerpunkt der Produktion ausserhalb der Gemeinde liegt, haben keinen Anspruch auf Gemeindepachtland.
5. Der zupachtende Betrieb muss als zusätzliche ökologische Auflagen beim Vernetzungsprojekt Oberes Surental gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes (DZV) und den kantonalen Richtlinien im Vernetzungsprojekt angemeldet und aufgenommen sein.
6. Bei der eigentümlich-mässigen Betriebsübergabe gelten grundsätzlich die Bestimmungen nach Art. 19, LPG. Wird der Betrieb innerhalb der Familie weitergegeben (Verpachtung oder Verkauf) und hat das übernehmende Familienmitglied vor der Betriebsübernahme noch kein Land der Gemeinde gepachtet, kann das bestehende Pachtverhältnis weitergeführt werden, sofern die Bedingungen unter 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 erfüllt sind. Bei Verkauf oder Verpachtung des ganzen Betriebes gelten die Bestimmungen sinngemäss. Das heisst, wenn mögliche Pächter die Vorbedingungen erfüllen (6.1, 6.2, 6.4, 6.5), dann soll der pachtende Betriebsleiter bzw. der kaufende Betriebsleiter das bestehende Pachtland ebenfalls weiterpachten können, da die Betriebsstrukturen auf dieses Pachtland ausgerichtet sind. Es ist aber ausgeschlossen, wenn der potentielle Pächter nicht Einwohner von Knutwil ist oder einen grösseren Betrieb ausserhalb von Knutwil pachtet/besitzt (Vorbedingungen).
7. Langfristige Verträge für Vernetzungsprojekte und ähnliche Natur- bzw. Aufwertungsmassnahmen auf den Pachtgrundstücken bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Einwohnergemeinde Knutwil als Eigentümerin.

§ 7 Vergabe Pachtland (Ausschreibung, Bewerbung, Zuteilung)

1. Frei werdendes Gemeindeland wird im Anschlagkasten, im gemeindeeigenen Publikationsblatt und auf der gemeindeeigenen Homepage der Gemeinde Knutwil ausgeschrieben.
2. Berechtigte und interessierte PächterInnen haben ihre Bewerbung für die ausgeschriebenen Parzellen schriftlich bis zum von der Gemeinde festgelegten Termin einzureichen.
3. Den Bewerbungsunterlagen ist zwingend das Betriebsdatenblatt beizulegen, mit dem Nachweis der Direktzahlungsberechtigung und SAK-Wert sowie eine Bestätigung der Steuerbehörde gestützt auf die letzte rechtskräftige Steuerveranlagung, welche das landwirtschaftliche Einkommen von mindestens 50 % ausweist.
4. Die Gemeinde kann zusätzlich weitere benötigte Informationen bei den Bewerbenden einfordern.
5. Bewerben sich bei der Vergabe von Pachtland mehrere Bewirtschafter um eine Parzelle, kann die Gemeinde die Zuteilung beschliessen. Dabei werden folgende Kriterien in folgender Reihenfolge berücksichtigt:
 - 5.1. Der Bewerbende erfüllt die Anforderungen gemäss § 6.
 - 5.2. Der Bewerbende, welcher Einwohner von Knutwil ist, wird anderen Bewerbenden vorgezogen.
 - 5.3. Es werden zuerst Bewerbende berücksichtigt, die im Verhältnis zum Eigenland am wenigsten Gemeindeland pachten.
 - 5.4. Es wird der Bewerbende berücksichtigt, der die kürzeste Fahrdistanz zur freiwerdenden Parzelle hat (Fahrdistanz Betriebszentrum zur Pachtfläche).
6. Bleiben nach Anwendung dieser vier Kriterien weiterhin mehrere Bewerbende für die gleiche Parzelle übrig, fällt die Gemeinde eine Entscheidung.
7. Bei übergeordneten oder spezifischen Interessen der Gemeinde, kann die Gemeinde bei der Neuzuteilung von den Kriterien 5.2 bis 5.4 (§ 7) abweichen.
8. Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an die Gemeinde zu richten. Diese entscheidet über das Gesuch.
9. Als ein Bewirtschafter gelten
 - 9.1. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters
 - 9.2. Eine Generationengemeinschaft
 - 9.3. Eine Geschwistergemeinschaft
10. Anerkannte Betriebsgemeinschaften oder Betriebszweiggemeinschaften gelten pro Teilhaber als je ein Bewirtschafter.

§ 8 Pachtdauer:

1. Der Pachtvertrag ist auf die gesetzliche Mindestpachtdauer abzuschliessen.
2. Wird der Pachtvertrag nicht fristgerecht gekündigt, so erfolgt die Fortsetzung stillschweigend nach der gesetzlichen Mindestfortsetzungsdauer.
3. Die Gemeinde kann in besonderen Fällen mit einer Bewilligung der zuständigen Behörde kürzere Pacht dauern vereinbaren.
4. Pächter, welche bis zum 65. Altersjahr keine volle 6-jährige Pacht dauer erfüllen können, erhalten Verträge mit entsprechender verkürzten Pacht dauern.
5. Nach Erreichen des 65. Altersjahres der PächterIn, wird der Pachtvertrag auf das nächste ordentliche Pachtende gekündigt. Bei Generationen- oder Geschwistergemeinschaft gilt das Alter der älteren PächterIn.
6. Gesuche um langfristige Pachtverträge müssen schriftlich an die Gemeinde eingereicht werden.

§ 9 Pachtvertrag

1. Das Pachtverhältnis ist schriftlich mit dem Pachtvertragsformular des Schweizerischen Bauernverbandes zu regeln.
2. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieser Richtlinie einverstanden.
3. Die Unterpacht ist untersagt.

§ 10 Pachtzins

1. Der Pachtzins setzt die Gemeinde nach ortsüblichen Normen fest.
2. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) und die Pachtzinsverordnung.
3. Die Kosten für die jährlichen Unterhaltsbeiträge für die zu unterhaltenden Werke, werden von der Verpächterin getragen.
4. Für wesentliche Änderungen der Bewirtschaftungsart haben die PächterInnen vorgängig eine schriftliche Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

§ 11 Kündigung

1. Für die Kündigung der Pacht gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG).
2. Im weiteren kann ein Pachtverhältnis ordentlich oder vorzeitig gekündigt werden, wenn ein Landwirt:
 - 2.1. die landwirtschaftliche Produktion als Selbstbewirtschafter aufgibt;
 - 2.2. seinen Betrieb vom Haupterwerbsbetrieb auf Nebenerwerbsbetrieb umstellt;
 - 2.3. unter Umgehung des Pachtrechtes sein Pachtland durch Dritte bewirtschaften und ernten lässt;
 - 2.4. die Bodenfruchtbarkeit seiner Pachtgrundstücke durch unsachgemässe Bewirtschaftung, wie Misswirtschaft, einseitige Nutzung, Überdüngung usw. nachhaltig und dauernd schädigt;

§ 12 Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Soweit das vorliegende Reglement nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG).

§ 13 Ausnahmefälle

Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen von den Richtlinien abweichen.

Die vorliegenden Richtlinien wurden am am 22. November 2018 durch den Gemeinderat Knutwil genehmigt. Sie treten per 1. Januar 2019 in Kraft.

GEMEINDERAT KNUTWIL

Die Gemeindepräsidentin:


Priska Galliker



Der Gemeindeschreiber:


Hanspeter Rinert