BÜRGERGENOSSENSCHAFT TRIESEN

Reglement

für die Verpachtung und Bewirtschaftung des landwirtschaftlich nutzbaren Genossenschaftsbodens

(Landwirtschaftsreglement)

INHALT

I. Allgemeine Bestimmungen ... 3
Art. 1: Zweck ... 3
Art. 2: Definition Pachtboden und Pachtgegenstand ... 3
Art. 3: Definition Betriebskategorien ... 3
II. Bodenzuteilung und Verpachtung ... 4
Art. 4: Bezügerkreis / Bezugsberechtigung ... 4
Art. 5: Bodenkategorien ... 4
Art. 6: Eigenversorger ... 4
Art. 7: Vollerwerbs-, Nebenerwerbs- und Freizeitbetriebe ... 5
Art. 8: Bodenzuteilung ... 5
Art. 9: Flächenreduktion bei Bezügern im AHV-Alter ... 5
III. Pachtzins ... 6
Art. 10: Pachtzinsbemessung ... 6
IV. Nutzung, Pflege und Unterhalt ... 6
Art. 11: Ordentliche Bewirtschaftung ... 6
Art. 12: Ökologischer Ausgleich ... 7
Art. 13: Pflege der Flurwege und Strassen ... 7
Art. 14: Bodenzustand bei Pachtende ... 7
V. Verfahren ... 7
Art. 15: Pachtdauer ... 7
Art. 16: Anmeldeverfahren ... 7
Art. 17: Pachtvertrag ... 8
Art. 18: Unterpacht / Bodenabtausch ... 8
Art. 19: Pachtauflösung ... 8
Art. 20: Haftung ... 8
Art. 21: Kontrolle ... 8
Art. 22: Inkrafttreten ... 9

VERPACHTUNGSREGLEMENT DER BÜRGERGENOSSENSCHAFT TRIESEN

Die Bürgergenossenschaft Triesen (nachfolgend «Genossenschaft») erlässt für die Verpachtung und Bewirtschaftung des in ihrem Eigentum stehenden oder ihr von der Gemeinde und der Stiftung Alois Negele und Kreszenz Negele, geb. Schurti (Negele-Schurti-Stiftung) zur Unterverpachtung überlassenen landwirtschaftlich nutzbaren Bodens (nachfolgend «Pachtboden») folgende Bestimmungen:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1: Zweck

1) Oberstes Ziel der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich nutzbarem Boden der Genossenschaft ist die Erhaltung und Förderung der Bodenqualität sowie der Bodenfruchtbarkeit. Über entsprechende Verpachtungsbestimmungen soll eine diesbezügliche Bewirtschaftung sichergestellt werden.
2) Die Bürgergenossenschaft bekennt sich bei der Festlegung der Bewirtschaftungskonzepte ihres Pachtbodens zu den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes.
3) Der zur Verpachtung gelangende Pachtboden ist, sofern nicht ausdrücklich für andere Zwecke bestimmt, ausschliesslich für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

Art. 2: Definition Pachtboden und Pachtgegenstand

1) Die Genossenschaft verpachtet landwirtschaftlich nutzbaren Boden im Umfang von ca. 66.5 ha.
2) Von der Verpachtung ausgenommen ist der landwirtschaftliche Boden im Umfang von 31.3 ha, der für die Bewirtschaftung des genossenschaftseigenen Gartnetschhofs zur Verfügung gestellt wird. Entsprechend finden die Bestimmungen dieses Reglements für den Gartnetschhof keine Anwendung. Die Verpachtung des zum Gartnetschhof gehörenden Landwirtschaftsbodens erfolgt in einem gesonderten Pachtvertrag unter Berücksichtigung der in diesem Reglement festgelegten Bewirtschaftungsgrundsätze.
3) Pachtgegenstand ist nur der Pachtboden und die sich darauf befindlichen Bäume, nicht jedoch der Fruchtertrag der Bäume sowie landwirtschaftliche Bauten. Diese können gesondert genutzt bzw. verpachtet werden.

Art. 3: Definition Betriebskategorien

Die Gesuchsteller werden in drei verschiedene Kategorien eingeteilt. Die Kategorien I und II lehnen sich an die Betriebsdefinition gemäss Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Landwirtschaftsbetrieben (Landwirtschaftliche Begriffs- und Anerkennungsverordnung; LBAV; LGBl. 2009 Nr. 264) an:

a) Kategorie I / Vollerwerbsbetriebe:
Anerkannte Betriebe nach der Begriffs- und Anerkennungsverordnung (Arbeitsaufwand von mindestens 2'700 Arbeitskraftstunden pro Jahr).

b) Kategorie II / Nebenerwerbsbetriebe:
Anerkannte Betriebe nach der Begriffs- und Anerkennungsverordnung (Arbeitsaufwand zwischen 1'080 und 2'700 Arbeitskraftstunden pro Jahr).

c) Kategorie III / Freizeitbetriebe:
Nicht anerkannte Betriebe nach der Begriffs- und Anerkennungsverordnung (Arbeitsaufwand von weniger als 1'080 Arbeitskraftstunden pro Jahr). In diese Kategorie fallen sämtliche Eigenversorger und Freizeitbetriebe:

aa) Eigenversorger: Natürliche Personen, die den Pachtboden zur Erzeugung von Nahrungsmitteln für ihren Eigenbedarf nutzen;

bb) Freizeitbetriebe: Natürliche Personen, die den Pachtboden landwirtschaftlich nutzen.

II. Bodenzuteilung und Verpachtung

Art. 4: Bezügerkreis / Bezugsberechtigung

1) In jedem Fall bezugsberechtigt sind:

a) Nutzungsberechtigte Eigenversorger mit eigenem Haushalt in Triesen.

b) Genossenschafter mit Vollerwerbsbetrieb in Triesen.

c) Genossenschafter mit Nebenerwerbsbetrieb in Triesen.

Genossenschafter mit mehreren Betrieben sind nur einmal bezugsberechtigt.

2) Genossenschafter, die eine Freizeit-Landwirtschaft gemäss Art. 3c, lit. bb) betreiben, können bei der Bodenverpachtung berücksichtigt werden.

Art. 5: Bodenkategorien

Die landwirtschaftlichen Böden werden eingeteilt in folgende Kategorien:

a) Rheinlandschwemmböden;

b) Hangseitige Mischböden mit weniger als 30 % Neigung;

c) Hangseitige Mischböden mit mehr als 30 % Neigung.

Art. 6: Eigenversorger

1) Eigenversorger werden bei der Aufteilung des Pachtbodens vorrangig berücksichtigt.

2) An jeden Eigenversorger werden maximal 750 m^2 (ca. 200 Klafter) Pachtboden abgegeben. Der Pachtboden muss in jedem Fall als Pflanzboden genutzt werden.

Art. 7: Vollerwerbs-, Nebenerwerbs- und Freizeitbetriebe

Mindestens 90 % der verbleibenden, von Eigenversorgern nicht beanspruchten Pachtbodenfläche wird an die Vollerwerbsbetriebe, der Rest an Nebenerwerbs- und Freizeitbetriebe verpachtet.

Art. 8: Bodenzuteilung

1) Die Genossenschaft verteilt die Pachtbodenflächen innerhalb der Betriebskategorien Voll- und Nebenerwerbsbetriebe gleichberechtigt. Die verbleibende Pachtbodenfläche kann unter die Freizeitbetriebe aufgeteilt werden.
2) Der Boden wird wenn immer möglich arrondiert verpachtet. Die bestehenden privaten Pachtverhältnisse und der Eigenbesitz sind bei der Arrondierung zu berücksichtigen.
3) Die unterschiedlichen Bodenkategorien sind gemäss Art. 5 zu berücksichtigen.
4) Die Verpachtung von ackerfähigem Boden kann von einer anteilsmässigen Bewirtschaftung von Boden mit einer Neigung von mehr als 30% (vgl. Art. 5 Bodenkategorien) abhängig gemacht werden.
5) Die Verpachtung von rheintalseitigem Boden, kann von einer Bestossung der genossenschaftseigenen Alpen abhängig gemacht werden.
6) Der Familiengärtnerverein Triesen erhält die Genossenschaftsparzelle Nr. 2313 zugewiesen.
7) Die Landwirtschaftskommission erstellt zu Handen des Genossenschaftsvorstandes einen Verpachtungsvorschlag. Die Verpachtung erfolgt durch den Genossenschaftsvorstand.

Art. 9: Flächenreduktion bei Bezügern im AHV-Alter

1) Mit Erreichen des AHV-Alters wird die bisher von einem Voll- oder Nebenerwerbsbetrieb gepachtete Fläche schrittweise um jährlich 20% der Ausgangsfläche reduziert, sofern dies nicht die Pflicht zur Rückzahlung landwirtschaftlicher Subventionen zur Folge hat.
2) Mit Erreichen des AHV-Alters können hauptberufliche bzw. nebenberufliche Betriebsleiter Pachtboden im gleichen Umfang wie jüngere Bezüger pachten, wenn der Nachweis der Betriebsnachfolge erbracht ist und die Betriebsnachfolge innert zwei Jahren angetreten wird.

III. Pachtzins

Art. 10: Pachtzinsbemessung

1) Der Genossenschaftsvorstand setzt für jede Bodenkategorie gemäss Art. 5 den Grundpreis pro Quadratmeter fest.
2) Der Pachtzins ist auf marktüblichem Niveau festzulegen. Generell ist zu gewährleisten, dass das Ziel des Erhalts der Bodenqualität nicht durch zu hohe Pachtzinsen beeinträchtigt wird. Im Übrigen erfolgt die Bemessung des Pachtzinses unter Berücksichtigung folgender Faktoren:
   a) Bodenqualität;
   b) Subventionsbeiträge des Landes;
   c) Nutzungserschwernisse (Hanglagen, Schutzzonen etc.);
3) Der Pachtzins wird zu Beginn einer Pachtdauer festgelegt. Er kann bei Vorliegen besonderer Umstände auch während der Pachtdauer angepasst werden.
4) Landwirtschaftlicher Boden für die Eigenversorgung nutzungsberechtigter Genossenschafter wird unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
5) Der Pachtzins für landwirtschaftliche Bauten wird gesondert festgelegt.

IV. Nutzung, Pflege und Unterhalt

Art. 11: Ordentliche Bewirtschaftung

1) Grundlage der Bodenbewirtschaftung ist die gute landwirtschaftliche Praxis. Diese setzt voraus, dass die Bewirtschaftung des Bodens jederzeit ordentlich und sorgfältig erfolgt. Voll- und Nebenerwerbsbetriebe haben sich in jedem Fall an die Bestimmungen der Landwirtschaftlichen Begriffs- und Anerkennungsverordnung (LBAV Art. 8 - 19) zu halten. Für Eigenversorger, Freizeitbetriebe und für den Familiengärtnerverein Triesen gelten diese Bestimmungen sinngemäss.
2) Der Pächter verpflichtet sich somit, die gepachteten Parzellen ordnungsgemäss zu nutzen und zu pflegen. Er hat u. a. für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.
3) Jede Art von Lagerung (wilde Mistlager, Siloschläuche, Grasballen, landwirtschaftliche Maschinen, etc.) auf landwirtschaftlich nutzbarem Pachtboden ist untersagt. In speziellen Fällen können mit Zustimmung des Genossenschaftsvorstandes in unmittelbarer Hofnähe Lagerplätze bewilligt werden.

Art. 12: Ökologischer Ausgleich

Pächter von Pachtboden haben ökologische Ausgleichsflächen für Lebensraumverbesserungen auszuweisen. Ein Übersichtsplan der ökologischen Ausgleichsflächen wird vor jeder Verpachtungsperiode erstellt.

Art. 13: Pflege der Flurwege und Strassen

Die Flurwege und Strassen sind bei durch den Pächter verursachten Verunreinigungen unverzüglich und unaufgefordert zu reinigen. Andernfalls wird die Räumung der Wege und Strassen durch die Gemeinde auf Kosten des Pächters veranlasst.

Art. 14: Bodenzustand bei Pachtende

Nach Ablauf des Pachtvertrages ist der Boden in gutem Zustand als Acker oder Wiese abzutreten. Ackerland ist vor der Rückgabe mit einer Bodenbedeckung anzusäen. Hat der Pächter wiederholt gegen die gute landwirtschaftliche Praxis verstossen und dadurch die Qualität des Pachtbodens nachweislich vermindert, behält es sich die Genossenschaft vor, dem fehlbaren Landwirt keinen Boden mehr zu verpachten.

V. Verfahren

Art. 15: Pachtdauer

1) Sofern in den Pachtverträgen nichts anderes vereinbart wird, beträgt die Pachtdauer:
    a) für Vollerwerbsbetriebe 10 Jahre,
    b) für Nebenerwerbsbetriebe, Freizeitbetriebe und Eigenversorger 5 Jahre.
2) Pachtboden kann bei Bedarf jederzeit mit einer einmonatigen Frist gekündigt werden, sofern er für eine Überbauung oder eine andere Nutzung vorgesehen ist. Ein allfälliger Ertragsausfall im laufenden Wirtschaftsjahr oder die bereits aufgelaufenen Kosten (Saatgut, Maschinen, Arbeit, etc.) werden dem Pächter vollumfänglich entschädigt.
3) Die Pachtdauer beginnt jeweils am 1. Januar nach der erfolgten Zuteilung und endet am 31. Dezember der jeweils im Vertrag festgelegten Pachtdauer.
4) Mit Rücksicht auf die Fruchtfolgen erfolgt die Neuverpachtung jeweils bis spätestens am 1. Juli des letzten Pachtjahres.

Art. 16: Anmeldeverfahren

1) Pachtanträge sind bis spätestens 1. Februar des letzten Pachtjahres schriftlich an den Genossenschaftsvorstand zu richten.

2) Die Landwirtschaftskommission prüft die Gesuche und erstellt gemäss den in diesem Reglement verankerten Grundsätzen einen Verpachtungsvorschlag zu Handen des Genossenschaftsvorstandes.

Art. 17: Pachtvertrag

Zwischen Verpächter und Pächter wird ein schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet insbesondere Pachtdauer, Erneuerung, Kündigung, Auflösung des Pachtverhältnisses, Pachtzins, Nutzungsbestimmungen sowie weitere Auflagen.

Art. 18: Unterpacht / Bodenabtausch

1) Eine Unterpacht von Pachtboden ist grundsätzlich nicht gestattet. Bei festgestellter Unterpacht wird das Pachtverhältnis fristlos aufgelöst.
2) Ein Abtausch von Pachtboden ist zulässig, muss jedoch vorgängig gemeldet werden. Bei Unterlassung dieser Meldepflicht kann das Pachtverhältnis fristlos aufgelöst werden.

Art. 19: Pachtauflösung

1) Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtvertrages durch den Pächter hat die Kündigung frühzeitig, spätestens bis 1. Februar (mit Wirkung auf 31. Dezember) zu erfolgen.
2) Bei vorzeitiger Auflösung eines mehrjährigen Pachtvertrages wird der heimfallende Boden nur für die noch nicht abgelaufene Pachtdauer weiter verpachtet.
3) Bei Erreichung des AHV-Alters wird das Pachtverhältnis jeweils auf Ende des laufenden Jahres gemäss Art. 9 geändert. Artikel 19, Absatz 2 gilt sinngemäss.
4) Bei Vererbung, Verkauf oder Verpachtung des Betriebes ist der laufende Pachtvertrag mit Zustimmung des Genossenschaftsvorstandes auf den Nachfolger unter Anwendung der hier festgeschriebenen Bestimmungen übertragbar.

Art. 20: Haftung

Bei festgestellter Fehlbewirtschaftung kann der Genossenschaftsvorstand den fehlbaren Pächter für den Schaden (qualitative und quantitative Einbussen beim Landwirtschaftsboden) haftbar machen.

Art. 21: Kontrolle

1) Werden Unregelmässigkeiten festgestellt, wird versucht, diese mit dem fehlbaren Pächter einvernehmlich zu lösen.

2) Bei wiederholten Verstössen gegen die Reglementsbestimmungen wird der Pächter schriftlich verwarnt. Nach nochmaligem Verstoss erfolgt die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Genossenschaftsvorstand.

Art. 22: Inkrafttreten

Das Verpachtungsreglement tritt mit der Genehmigung durch die Genossenschaftsversammlung in Kraft.

Datum der Genehmigung durch die Genossenschaftsversammlung: 1. Juni 2017

Bürgergenossenschaft Triesen

Emanuel Banzer
Vorsitzender

Hilmar Hoch
Vorsitzender Stellvertreter