

Reglement zur Vergabe von landwirtschaftlich genutztem Pachtland der Gemeinde Embrach

Genehmigt GRB 38/10.03.2025
Inkraftsetzung: 01.05.2025

Gemeinde Embrach, Bau und Infrastruktur, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach, Tel. 044 866 36 80,
infrastruktur@embrach.ch, www.embrach.ch

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Eigentumsverhältnisse.....	3
Art. 3	Bauzone	3
Art. 4	Grundsatz der Verpachtung	3
Art. 5	Zuständigkeit	3
II.	Verpachtung.....	3
Art. 6	Pachtverträge	3
Art. 7	Pachtdauer / Fortsetzung.....	3
Art. 8	Unterpacht.....	4
Art. 9	Betriebsdefinition	4
Art. 10	Auflagen der Bewirtschaftung.....	4
Art. 11	Ausschreibung	4
Art. 12	Kreis der Pächter	4
Art. 13	Zuteilung.....	5
Art. 14	Pachtzins.....	5
Art. 15	Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme	5
Art. 16	Auflösung des Pachtverhältniss.....	5
Art. 17	Tod des Pächters	
III.	Bewirtschaftung	
Art. 18	Bewirtschaftung.....	6
IV.	Schlussbestimmungen	6
Art. 19	Übergangsrecht	6
Art. 20	Inkraftsetzung und Aufhebung frühere Erlässe	6

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt die Verpachtung, Nutzung und Unterhaltspflege des landwirtschaftlich nutzbaren Landes der Politischen Gemeinde Embrach.

Art. 2 Eigentumsverhältnisse

Als Pachtland wird das Gemeindeland in der Landwirtschaftszone verstanden, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

Art. 3 Bauzone

Liegt das Gemeindeland in einer Bauzone gemäss dem bei Vertragsabschluss gültigem Zonenplan der Gemeinde Embrach findet dieses Reglement keine Anwendung.

Art. 4 Grundsatz der Verpachtung

Die Gemeinde verpachtet das Gemeindeland zur landwirtschaftlichen Nutzung und artverwandter Einkommen.

Art. 5 Zuständigkeit

Zuständig für die Verpachtung ist die Abteilung Bau und Infrastruktur, Bereich Liegenschaften. Der zuständige Ackerbaustellenleiter unterstützt in einer beratenden Funktion.

II. Verpachtung

Art. 6 Pachtverträge

Mit den Pächterinnen und Pächtern sind schriftliche Pachtverträge mit dem Pachtvertragsformular des Schweizerischen Bauernverbandes abzuschliessen.

Art. 7 Pachtdauer / Fortsetzung

¹ Die Pachtverträge werden jeweils auf die Dauer von 6 Jahren abgeschlossen und verlängern sich, ohne Kündigung, stillschweigend um jeweils weitere 6 Jahre oder gemäss Art. 7 Abs. 2 oder Abs. 3 dieses Reglements weniger als 6 Jahre.

² Der Abteilung Bau und Infrastruktur, Bereich Liegenschaften kann in besonderen Fällen, wenn persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse oder andere sachliche Gründe dafürsprechen, mit Zustimmung der zuständigen Behörde (ALN Kanton Zürich) kürzere Pachtdauern vereinbaren.

³ Bei Pächterinnen und Pächtern, welche vor Ablauf der fixen Pachtdauer das 65. Altersjahr erreichen, endet die Verpachtung per 31. Oktober des Jahres, in dem die / der Pächterin / Pächter das 65. Altersjahr erreicht hat. In diesen Fällen wird bis zur Vollendung des 65. Altersjahres ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen, welcher zur Genehmigung der zuständigen Behörde (ALN Kanton Zürich) vorgelegt werden muss. Es gibt keine automatische Übernahme des Pachtlandes im Falle einer Betriebsnachfolge.

Art. 8 Unterpacht

Unterpacht und Bewirtschaftung durch Dritte sind grundsätzlich untersagt.

Art. 9 Betriebsdefinition

¹ Betriebsgemeinschaften, hervorgegangen aus zwei oder mehreren Betrieben, gelten für die Pachtlandzuteilung als zwei oder mehrere Betriebe.

² Generationengemeinschaften (Eltern-Nachkommen) gelten für die Pachtlandzuteilung als ein Betrieb.

Art. 10 Auflagen zur Bewirtschaftung

Der Gemeinderat kann die Vergabe von Pachtland mit der Auflage verbinden, dass Kleinstgrundstücke in unmittelbarer Nähe des Pachtlandes mitzubewirtschaften sind.

Art. 11 Ausschreibung

Freiwerdendes Kulturland mit einer Fläche grösser als 50 Aren muss im Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich ausgeschrieben werden.

Art. 12 Kreis der Pächter

¹ Gemeindeland erhalten in erster Priorität in Embrach wohnhafte Selbstbewirtschafter, die

- a) einen landwirtschaftlichen Betrieb oder eine landwirtschaftliche Produktionsstätte in Embrach haben;
- b) nach der DZV des Bundes direktzahlungsberechtigt sind;
- d) innerhalb der neuen sechsjährigen Pachtperiode das 65. Altersjahr noch nicht erreichen;
- e) keine finanziellen Ausstände oder offene Verfahren gegenüber der Gemeinde haben.

² Bewerben sich keine Selbstbewirtschafter mit einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einer landwirtschaftlichen Produktionsstätte in Embrach um das Land, können sich auch Selbstbewirtschafter aus dem Embrachertal bewerben, sofern sie die Nachweise gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b) bis e) erbringen.

³ Der Gemeinderat schliesst Landwirte von der Pacht aus, wenn sie eigenes Land verkaufen oder verpachten oder wenn sie gegen dieses Reglement verstossen.

Art. 13 Zuteilung

¹ Für die Zuteilung von Gemeindepachtland können vorrangig die folgenden besonderen Zuteilungskriterien berücksichtigt werden:

- a) Betriebe mit Anspruch auf Ersatzflächen als Folge planerischer und baulicher Massnahmen der Gemeinde;
- b) Lösungen, welche eine Verbesserung der Arrondierung der Bewirtschaftungsflächen ermöglichen.

² Die Zuteilung von Gemeindeland wird aufgrund nachstehender Kriterien in der aufgeführten Reihenfolge vorgenommen:

- a) zivilrechtlicher Wohnsitz in der Gemeinde Embrach
- b) Zuteilung fördert eine rationelle Bewirtschaftung
- c) bisheriger Pächter der Parzelle
- d) Alter der Betriebsleiterin oder des Betriebsleiters
- e) Beitrag zur Existenzsicherung des Betriebes
- f) ausgewogene Verteilung unter den Bewerbern, unter Vorbehalt lit. e)

³ Kleinflächen unter 50 Aren fallen nicht unter die Zuteilungskriterien und werden vom Ressortvorsteher Bau und Infrastruktur direkt vergeben.

Art. 14 Pachtzins

¹ Der Gemeinderat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest.

² Werden die Grundlagen für die Schätzung oder der Ansatz für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

³ Die Pachtzinse werden spätestens auf Ende des Pachtjahres fällig.

Art. 15 Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme

¹ Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger oder die Betriebsnachfolgerin über, sofern diese Person die vorstehend erwähnten Bedingungen erfüllt.

² Der neue Besitzer oder die neue Besitzerin hat den Gemeinderat bis drei Monate vor dem Zeitpunkt der Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme mit einer Erklärung zu bedienen, dass die neue Person die Bedingungen des bestehenden Pachtvertrages übernimmt, die Kriterien gemäss vorliegendem Reglement erfüllt und somit kein neuer Pachtvertrag notwendig ist.

Art. 16 Auflösung des Pachtverhältniss

¹ Ist nichts anderes vereinbart, kann nur auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin (31.03. und 31.10), mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr gekündigt werden.

² Erfüllt eine Pächterin / ein Pächter die Voraussetzungen gemäss Art. 12 nicht mehr, so hat sie / er den Verpächter umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Der Pachtvertrag ist anschliessend auf den nächsten gesetzlich möglichen Termin aufzulösen.

Art. 17 Tod des Pächters

¹ Stirbt die Pächterin oder der Pächter, so können ihre / seine Erben oder der Verpächter den Pachtvertrag auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

² Wird der Pachtvertrag vom Verpächter 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.

Der Verpächter 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 den Verpächter aus anderen Gründen unzumutbar, so kann der Verpächter innert 30 Tagen seit der Eintrittserklärung auf Auflösung des Pachtvertrages klagen.

Art. 18 Bewirtschaftung

Pächter sind verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Sie haben für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Für Verschlechterungen am gepachteten Land, die bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden können, werden die Pächter schadenersatzpflichtig. Pächter sind verpflichtet, Marchsteine, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Auf Verlangen sind die Marksteine abzudecken und die Seitengräben zu öffnen, beziehungsweise aufzuräumen. Verschmutzte Wege und Strassen sind unverzüglich zu reinigen.

III. Schlussbestimmungen

Art. 19 Übergangsrecht

¹ Die bisherigen Pachtverträge gelten unverändert weiter.

² Die Pächterin oder der Pächter, die / der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Reglements die Bedingungen nach Art., 12 nicht erfüllt, darf bis zur Pensionierung, längstens jedoch bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin, das Pachtland bewirtschaften.

Art. 20 Inkraftsetzung und Aufhebung früherer Erlasse

¹ Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat mit GRB-Nr. 38 vom 10. März 2025 genehmigt und tritt per 1. Mai 2025 in Kraft.

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Geschäftsführer / Gemeindeschreiber