

Nutzungsreglement

der Bürgergemeinde Jens

Nutzungsreglement

der Bürgergemeinde Jens

Allgemeines

Art. 1 Zweck

Das Nutzungsreglement regelt:

- die Nutzungen,
- die Verpachtung des Kulturlandes.

Art. 2 Eigentumsverhältnisse

- Grundlage ist der Ausscheidungsvertrag vom 10. Oktober 1853.
- Die Burgergemeinde Jens besitzt am 01.11.1995 die folgenden Liegenschaften:

. Kulturland:	45.0504 ha	Amtlicher Wert:	Fr. 270'860.--
. Waldungen:	33.3704 ha	Amtlicher Wert:	Fr. 146'820.--
. Forsthaus:	1.6460 ha	Amtlicher Wert:	Fr. 18'400.--

Die Liegenschaften bilden den Gegenstand der Nutzungen.

- Als Pachtland wird das sich im Besitze der Burgergemeinde befindliche Kulturland verstanden.

Grundsatz

- ### **Art. 3**
- Die Burgergemeinde Jens als Eigentümerin verpachtet das Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.
 In ausserordentlichen Fällen, kann der Burgerrat auch eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung bewilligen.
 Die Pachtlandparzellen sind durch den Burgerrat so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung nach den heutigen Grundsätzen möglich ist.

Art. 4 Gesetzliche Grundlagen

Als Grundlage für die Verpachtung des Kulturlandes gelten die Bestimmungen:

- im Obligationenrecht über die Pacht,
- des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG),
- der Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses mit Aenderung vom 13. Februar 1991,
- der Verordnung über die Milchkontingentierung im Talgebiet und in der Bergzone 1 mit Weisungen des Bundesamtes für Landwirtschaft vom 26. April 1993.

Art. 5 Pachtverträge

Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.

Art. 6 Unterpacht

Unterpacht ist grundsätzlich untersagt. In Ausnahmefällen (z.B.: bei Landabtausch in einer Betriebszweiggemeinschaft) kann der Burgerrat eine Unterpacht bewilligen.

Art. 7 Pachtdauer, Kündigungsfrist, Fortsetzungsdauer

Die erstmalige Verpachtung des Kulturlandes erfolgt auf den 1. November 1995, auf eine Dauer von 6 Jahren, jedoch höchstens bis zum 65. Altersjahr des Pächters. Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Landabtausch, Bauland, bei Erreichung der Altersgrenze, usw.) mit der Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft des Kantons Bern kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.

Zudem kann der Burgerrat in Ausnahmefällen (z.B.: Pächter hat das 65. Altersjahr erreicht, Nachfolger ist noch in Ausbildung) auf Gesuch hin, auch einem Pächter, der das 65. Altersjahr erreicht hat, eine Weiterpacht bewilligen.

Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des 65. Altersjahres eines Pächters nicht mit dem Ende einer Pachtperiode zusammenfällt, ist der Burgerrat besorgt, dass:

- das Pachtverhältnis vor dem Erreichen des 65. Altersjahres auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
- ab diesem Termin bis zum Erreichen des 65. Altersjahres einen Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,
- dieser Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft des Kantons Bern genehmigt wird.

Bei einer Generationen- oder einer Gebrüdergemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners.

Liegt von keiner Seite eine Kündigung vor, so läuft die Pacht jeweils stillschweigend auf 6 Jahre weiter.

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr.

Nutzungsberechtigung

Art. 8 Bürger

Alle Bürgerinnen und Bürger mit Wohnsitz in der Gemeinde, die am 31. Dezember 25 Jahre alt sind, haben Anspruch auf einen Bürgernutzen.

Art. 9 Aufnahme

Für die Aufnahme in die Nutzungsberechtigung haben sich die Bewerberinnen und Bewerber bis 1. Dezember unter Ausweis ihres Alters und Abgabe eines Aufnahmegeldes von Fr. 50.-- beim Bürgerpräsidenten schriftlich anzumelden.

Wegziehende Bürgerinnen und Bürger, welche bereits nutzungsberechtigt waren, bezahlen bei Wiedereinzug in die Gemeinde kein Aufnahmegeld mehr.

Das Aufnahmegeld muss in jedem Fall einmal bezahlt werden.

Die Aufnahme wird rechtskräftig sofort nach Beschluss des Burgerrates. Der Burgernutzen kann für das kommende Jahr beansprucht werden.

Art. 10 Nutzungsgegenstand

Barentschädigung statt Land:

Die Barentschädigung, die sich nach der finanziellen Lage der Bürgergemeinde richtet, wird jedes Jahr auf Antrag des Burgerrates von der Bürgergemeindeversammlung festgelegt.

Bürger, welche nicht selber Landwirtschaft betreiben, können in besonderen Fällen, vor allem in Krisenzeiten, anstelle einer Barentschädigung eine angemessene Landentschädigung für den Eigenbedarf von max. 25 Aren beanspruchen.

Holz:

Zusätzlich hat jede Bürgerin und jeder Bürger Anrecht auf Losholz. Die Menge ist vom Burgerrat festzulegen.

Art. 11 Auszahlung

Die Barentschädigung, die jeweils auf den 31. Dezember des entsprechenden Jahres ausbezahlt wird, erhält jede bzw. jeder Nutzungsberechtigte, der am 31. März des laufenden Jahres in der Gemeinde wohnsitzberechtigt war. Beim Ableben fällt mit Ausnahme des Loseholzes die Barentschädigung den gesetzlichen Erben zu.

Kreis der Pächter

Art. 12 Wer kann Pachtland pachten ?

Bei der Verpachtung von Land sind folgende Grundsätze anzuwenden:

- Das Kulturland der Bürgergemeinde Jens kann ab dem 1. November 1995 nur noch an Landwirte, deren Betriebszentrum in der Gemeinde Jens ist, verpachtet werden.

- Pachtberechtigter Landwirt ist, wer durch seine ausserbetrieblichen Tätigkeiten einen Beschäftigungsgrad von 60 % nicht übersteigt. Eine Beurteilung des Beschäftigungsgrades einer ausserbetrieblichen Tätigkeit kann nur am Ende bzw. zu Beginn einer Pachtperiode erfolgen. Die Beurteilung und der Vollzug liegen endgültig beim Burgerrat. Dieser kann die dazu notwendigen Unterlagen beim Pächter einfordern.
- Der Burgerrat kann Landwirte von der Pacht von Kulturland ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

Verpachtung von frei werdendem Kulturland

Art. 13 Selbstbewirtschafter

Grundsätzlich wird frei werdendes Kulturland nur an selbstbewirtschaftende Landwirte verpachtet. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 12 dieses Vertrages.

Art. 14 Ausschreibung

Frei werdendes Kulturland muss im Kreis der pachtberechtigten Landwirte ausgeschrieben werden.

Art. 15 Bewerbung

Berechtigte Landwirte, die sich für die Pacht interessieren, haben ihre Bewerbung schriftlich bis zu einem vom Burgerrat festgelegten Termin beim Präsidenten des Burgerrates einzureichen. In Zweifelsfällen kann der Burgerrat zusätzlich nötige Informationen beim Bewerber einfordern.

Art. 16 Zuteilung

Die Neuzuteilung von frei werdendem Land durch den Burgerrat wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- die gesamte landw. Nutzfläche des Betriebes unter Berücksichtigung

der Bodenqualität,

- die bisherige Pachtlandfläche unter Berücksichtigung der Bodenqualität.

Bei der Zuteilung werden die Bewerbungen nach den oben aufgeführten Kriterien geprüft.

Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an den Burgerrat zu richten. Dieser entscheidet über das Gesuch. Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als einen Betrieb. Anerkannte Betriebsgemeinschaften, wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften oder Gebrüdergemeinschaften, wo nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als einen Betrieb.

Pachtzins

Art. 17 Festlegung

Der Burgerrat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung (Rappen pro Bodenpunkt + Zuschläge).

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

Art. 18 Fälligkeit

Die Pachtzinse werden jeweils auf den 31. Oktober fällig. Sie sind bis spätestens am 30. November des entsprechenden Jahres zu bezahlen. Nach diesem Termin wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für bestehende Hypotheken des Schweiz. Bankvereins verrechnet. Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb einem Zeitintervall von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht bis dahin bezahlt werde.

Pachtauflösung

Art. 19 Kündigung

Die Kündigung des Pachtvertrages ist gegenseitig nur auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr - möglich.

Ausnahmen davon sind nur möglich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und gemäss Art. 7 dieses Vertrages.

Ist der ausserbetriebliche Beschäftigungsgrad höher als 60 % gemäss Art. 12, wird der Burgerrat auf den Ablauf der nächsten Pachtperiode hin, das gesamte Pachtland der Burgergemeinde Jens kündigen.

Bewirtschaftung des Kulturlandes

Art. 20 Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Zudem haben die Pächter die Bestimmungen der Hilfsstoffverordnung einzuhalten.

Der Burgerrat kann, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln. Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Burgerrat den fehlbaren Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu verwarnen. Im Wiederholungsfall ist der Burgerrat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

Art. 21 Drainage

Auf Gesuch hin, kann der Burgerrat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen. Die Kosten müssen aber vom Pächter übernommen werden. Bei Pachtlandabgabe oder bei Landabtausch gelten dieselben Bestimmungen wie bei Fahrnisbauten (vgl. Art. 26).

Art. 22 Pflanzenbauliche Massnahmen und mehrjährige Kulturen

Der Burgerrat kann den Pächtern auf Gesuch hin bewilligen, an den pflanzenbaulichen Massnahmen des Bundes (Extensivierung, Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen, Grünbrache, Chinaschilf, usw.) mitzumachen.

Auf Gesuch hin, kann der Burgerrat auch eine Bewilligung für mehrjährige Kulturen (z. B.: Obstanlage) gewähren.

Unter der Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis aus irgend einem Grund vor Ablauf einer normalen Abschreibungs- oder Nutzungsdauer von mehrjährigen Kulturen aufgelöst wird, und kein anderer Landwirt bereit ist, die Parzelle zu pachten, hat der abtretende Pächter oder seine Erben kein Anrecht, auf eine Entschädigung von der Burgergemeinde für den Zeitwert der mehrjährigen Kultur.

Milchkontingent und Bewirtschafterwechsel

Art. 23 Milchkontingent

Bei der Neuverpachtung von Land ist die auf der Fläche befindliche Kontingentsmenge in den Pachtvertrag einzutragen. Dies bedeutet, dass bei einer Auflösung des Pachtverhältnisses die im Vertrag aufgeführte Milchmenge an den neuen Pächter weitergegeben werden muss.

Bei einer generellen Milchkontingentskürzung, wo sämtliche Milchkontingente prozentual gekürzt werden, ist die Menge, die mit dem Pachtland abgegeben werden muss, anteilmässig zu reduzieren. Auch andere gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Milchkontingent (z.B.: generelle Kontingentskürzung bei Bewirtschafterwechsel) bleiben vorbehalten.

Es ist darauf zu achten, dass Land mit einem Milchkontingent - wenn möglich - an einen Verkehrsmilchproduzenten verpachtet wird.

Art. 24 Bewirtschafterwechsel

Uebergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht) so hat der Uebernehmer mindestens 3 Monate vor Beginn der Uebernahme ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten, wenn der Uebernehmer das Pachtland der

Bürgergemeinde weiterbewirtschaften will. Der Burgerrat entscheidet innert 3 Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

Unterhalt

Art. 25 Unterhalt

Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageanlagen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haften die Pächter. Verschmutzte Wege sind zu reinigen. Das Weggras ist zu schneiden. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden.

Weitere Bestimmungen

Art. 26 Bestimmungen bei Fahrnisbauten

Für Fahrnisbauten auf Pachtland wird die Zustimmung vom Burgerrat erteilt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- der Gesuchsteller hat keine Möglichkeit, auf einer eigenen Parzelle die Fahrnisbaute zu errichten,
- das ordentliche Baubewilligungsverfahren muss nach den kantonalen Bauvorschriften und nach dem Gemeindebaureglement eingehalten werden,
- der Bau muss mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Pachtgrundstückes verbunden sein.

Die Bewilligung erlischt mit der Auflösung des Pachtverhältnisses. Für zweifelhafte und nicht zweckentsprechende Bauvorhaben kann der Burgerrat die Zustimmung verweigern.

Für die Festsetzung allfälliger Gebühren, Ersatzleistungen und Liegenschaftskosten ist der Burgerrat zuständig.

Die Investitionskosten, der ordentliche Unterhalt und die Hauptreparaturen gehen zu Lasten der Pächter.

Wenn das Pachtverhältnis mit Fahrnisbauten aufgelöst wird und der Burgerrat nicht die Eliminierung der Baute verlangt, kann der neue Pächter das Objekt vom abtretenden Pächter erwerben.

Art. 27 Natur- und Landschaftspflege

Auf einem Streifen von 3 m dürfen (gemäss Eidg. Stoffverordnung) entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern keine pflanzenbaulichen Hilfsstoffe eingesetzt werden.

Art. 28 Aufsicht

Zuständig für die Handhabung dieses Reglements ist der Burgerrat.

Art. 29 Haftbarkeit

Für Beschädigungen an Bewässerungsschächten, Wegen, Drainagen, usw. ist der Pächter haftbar. Ebenso bei Landschäden, die aus unsachgemässer Bewirtschaftung entstehen.

Art. 30 Rechte und Lasten

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf den Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind.

Schlussbestimmungen**Art. 31 Unterzeichnung der Pachtverträge**

Die Pächter haben die Pachtverträge der Burgergemeinde Jens persönlich zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglements einverstanden.

Art. 32 Aufhebung

Durch dieses Nutzungsreglement werden alle bisherigen reglementarischen Bestimmungen, namentlich das Nutzungsreglement vom 12.12.1980, aufgelöst.

Art. 33 Aufhebung

Durch dieses Nutzungsreglement werden alle bisherigen reglementarischen Bestimmungen, namentlich das Nutzungsreglement vom 12.12.1980, aufgelöst.

Art. 34 : Revisionsmöglichkeit

Dieses Reglement kann jederzeit ganz oder teilweise durch die Bürgergemeindeversammlung abgeändert werden, wenn die absolute Mehrheit der Anwesenden dies beschliesst.

Art 35 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Bürgergemeindeversammlung und durch die Gemeindedirektion am in Kraft.

Jens, 15.8.95.....

Namens des Burgerrates:

Der Präsident:

Die Burgerschreiberin:

H. Biedermann
.....
(Hans Biedermann)

E. Weber
.....
(Elisabeth Weber)

A U F L A G E Z E U G N I S

Dieses Reglement hat vom 9. Juni 1995 bis am 3. August 1995 auf der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Die Auflagefrist wurde im Nidaueranzeiger am 2. Juni bekanntgegeben. Einsprachen sind bis 30 Tage nach der Gemeindeversammlung nicht eingelangt.

Jens, den 15. August 1995

Die Burgerschreiberin:

E. Weber

11.05.1995/kn