

Bewirtschaftungs- und Nutzungsreglement der Ortsgemeinde Buchs SG

vom 10. Dezember 2012

mit I. Nachtrag vom 9. Dezember 2021

I. Allgemeines

Gesetzliche
Vorschriften

Art. 1

Die Verwaltung des Vermögens der Ortsgemeinde wird auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen gemäss Gemeindegesetz vom 21. April 2009 und der Gemeindeordnung vom 26. März 2012 geregelt.

Kompetenzen und
Verantwortung des
Verwaltungsrates

Art. 2

Der Verwaltungsrat ist im Rahmen der Zuständigkeiten gemäss Gesetz und Gemeindeordnung verpflichtet, das Gemeindevermögen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu bewirtschaften.

Die Aufgaben werden in folgende Bewirtschaftungsgebiete unterteilt:

- a) Landwirtschaftlicher Pachtboden;
- b) Wald;
- c) Alpen;
- d) Grundstücke;
- e) Strassen;

Über die im Eigentum der Ortsgemeinde befindlichen Vermögen werden entsprechende Verzeichnisse geführt. Die Bürgerschaft hat Einsichtsrecht.

Leistungen der
Ortsgemeinde

Art. 3

Die aus den Gemeindegütern erwirtschafteten Erträge werden vorrangig für die Erhaltung des Eigentums der Ortsgemeinde verwendet.

Die Ortsgemeinde erbringt im Rahmen ihrer Möglichkeiten soziale, kulturelle und gemeinnützige Leistungen zu Gunsten der Allgemeinheit.

II. Landwirtschaftliche Grundstücke

Nutzung

Art. 4

Als Grundlage für die Bewirtschaftung gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht¹.

Die Ortsgemeinde verpachtet die landwirtschaftlichen Grundstücke und Sömmerungsbetriebe nach folgenden Prioritäten:

- a) Ortsbürgerliche Selbstbewirtschaftler
- b) Ortsansässige Selbstbewirtschaftler
- c) Personengesellschaften und Genossenschaften mit Sitz in Buchs
- d) Übrige Interessenten

¹ SR 221.213.2, abgekürzt LPG.

Ausschreibung	<p>Art. 4a (neu) ² Freiwerdendes Kulturland mit einer Fläche, die grösser als fünf Hektaren ist, muss im Publikationsorgan der Ortsgemeinde Buchs öffentlich ausgeschrieben werden. Der Ortsverwaltungsrat ist aber berechtigt, Pachtverhältnisse im Erb- oder Handänderungsfalle innerhalb der Familie auf den neuen Selbstbewirtschafter zu übertragen. Voraussetzung ist ein gut strukturierter, zukunftssträchtiger Betrieb, der einer Bauernfamilie ein angemessenes landwirtschaftliches Einkommen bietet.</p>
Zuteilung	<p>Art. 4b (neu) ² Für die Zuteilung von Gemeindepachtland können vorrangig die folgenden besonderen Zuteilungskriterien berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Betriebe mit Anspruch auf Ersatzflächen als Folge planerischer und baulicher Massnahmen der politischen Gemeinde oder Ortsgemeinde; b) Lösungen, welche eine Verbesserung der Arrondierung der Bewirtschaftungsflächen ermöglichen. <p>Die Zuteilung von Pachtland wird aufgrund nachstehender Kriterien nach Gewichtung vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zivilrechtlicher Wohnsitz in der Stadt Buchs b) zukunftssträchtiger Haupterwerbsbetrieb c) Betriebskonzept / Fachkenntnisse des Gesuchstellers d) Berücksichtigung des Gesuchstellers bei der letzten Vergabe von Pachtland e) Nähe Betriebszentrum des Gesuchstellers zum zu verteilenden Boden / Möglichkeit durch Abtausch Arrondierung zu verbessern f) Bewirtschaftete Flächen des Gesuchstellers (Eigenland und Pachtland) g) Besondere Leistungen des Gesuchstellers im öffentlichen Interesse <p>Es handelt sich hierbei um Mindestkriterien. Des Weiteren kann der Verwaltungsrat eigene passende Bewertungsmaßstäbe ergänzen, die für die Ortsgemeinde besonders wichtig sind. Abhängig von den örtlichen Besonderheiten können auch besondere Gegebenheiten einfließen und sollen in der Ausschreibung mit anderen Kriterien vorher bekannt gegeben werden.</p>
Pachtvertrag	<p>Art. 5 Der Verwaltungsrat entscheidet abschliessend über die Vergabe der Pachtgegenstände.</p> <p>Die Pachtverhältnisse werden in schriftlicher Form (Pachtverträge) geregelt.</p>
Verkürzte Pachtdauer	<p>Art. 6 Ein Pächter, der im Verlaufe einer ordentlichen Pachtdauer das AHV-Alter erreicht, scheidet als Pächter aus.</p> <p>In einem solchen Fall wird mit dem Pächter ein Pachtvertrag mit verkürzter Dauer abgeschlossen.</p> <p>Der Verwaltungsrat holt die Bewilligung für eine verkürzte Pachtdauer³ beim kantonalen Landwirtschaftsamt ein.</p>
Nutzungsänderung	<p>Art. 7 Eine Nutzungsänderung ist nur mit dem Einverständnis des Verwaltungsrates möglich.</p>
Unterpacht	<p>Art. 8 Unterpacht ist nicht gestattet. Ausgenommen sind Pachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) von Familiengärtnervereinen innerhalb des gepachteten Areals an Vereinsmitglieder b) von weniger als 6 Aren unter Mitteilung an den Verwaltungsrat

² Geändert mit I. Nachtrag vom 9. Dezember 2021

³ Art. 7 LPG.

Landwirtschaftliche Bauten	<p>Art. 9 Landwirtschaftliche Bauten dürfen nur mit Bewilligung des Verwaltungsrates aufgestellt werden. Vorbehalten bleibt die baupolizeiliche Genehmigung der Politischen Gemeinde und des Kantons.</p>
Feldhütten und Gartenhäuser	<p>Art. 10 Es dürfen aufgestellt werden: a) Feldhütten auf einer Pacht von mindestens einer halben Klasse (625 m²) b) Gartenhäuser ausschliesslich im gepachteten Areal von Familiengärtnervereinen und auf Kleinpflanzlerparzellen.</p>
Bewilligung	<p>Art. 11 Bauten gem. Art. 10 Bst. a und b bedürfen der Bewilligung des Verwaltungsrates unter Einhaltung der von ihm erlassenen Richtlinien.</p>
Pachtzins	<p>Art. 12 Der Verwaltungsrat legt den Pachtzins fest. Der Pachtzins und die Sömmerungskosten werden im Herbst in Rechnung gestellt und sind innert 30 Tagen zu begleichen. Ist der Pächter mit einer Zinszahlung im Rückstand, so droht der Verwaltungsrat ihm umgehend an, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt sei⁴.</p>
Kleinpflanzler	<p>Art. 13 Für Kleinpflanzler wird an geeigneten Plätzen der notwendige Boden zur Verfügung gestellt. Diese Flächen unterstehen nicht dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht.</p>
Schutz von Strassen, Wald und Bachläufen	<p>Art. 14 Verunreinigte Strassen und verstopfte Schächte sind durch den Pächter umgehend zu reinigen. Wird die Reinigung unterlassen, so werden die verschmutzten Stellen auf Kosten des Pächters gereinigt. Für die Bodenbearbeitung im Ackerbau muss zwingend ein Abstand von mindestens einem Meter ab Wegrand eingehalten werden. Bei mehrmaligem Verstoss behält sich der Verwaltungsrat eine Kündigung des Pachtvertrages vor.</p>
Schutzmassnahmen gegen Pflanzenschädlinge, richtige Bewirtschaftung	<p>Art. 15 Gegen Pflanzenschädlinge sind geeignete Schutzmassnahmen zu ergreifen. Der Boden ist sorgfältig zu bewirtschaften, massvoll zu düngen und von Unkraut frei zu halten.</p>
Feldobstbäume	<p>Art. 16 Die Ortsgemeinde ist bemüht, den Feldobstbaumbestand zu erhalten. In Absprache mit dem Pächter können geeignete Standorte für die Bepflanzung mit Obstbäumen ausgeschieden werden. Die Kosten für die Pflanzen werden von der Ortsgemeinde übernommen. Die Pflege ist Teil des Pachtgegenstandes und muss durch den Pächter ausgeführt werden. Parzellen von Kleinpächtern dürfen nicht als Obstplantagen missbraucht werden.</p>

⁴ Art. 21 LPG.

III. Wald

Aufgabe	Art. 17 Die Ortsgemeinde verwaltet und bewirtschaftet die gemeindeeigenen Waldflächen. Zu diesem Zweck unterhält sie entweder einen eigenen Forstbetrieb oder ist Mitglied einer entsprechenden Organisation.
Bewirtschaftung	Art. 18 Die Bewirtschaftung hat im Rahmen der Waldgesetzgebung und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu erfolgen. Die waldbaulichen Grundsätze mit dem Ziel einer nachhaltigen Substanzerhaltung sind einzuhalten.
Erwerb	Art. 19 Zum Kauf angebotener Wald soll im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Gesichtspunkten erworben werden.

IV. Alpen

Alpbewirtschaftung	Art. 20 Die Ortsgemeinde ist verpflichtet, im Rahmen der Gemeindeordnung eine wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Alpbewirtschaftung zu betreiben.
Alpbestand	Art. 21 Die Ortsgemeinde ist Eigentümerin folgender Alpen: a) Malbun b) Malschüel Sie besitzt Anteile an der Alp Valtüsch im Weisstannental, politische Gemeinde Mels. Der Verwaltungsrat kann Sömmerungsbetriebe ganz oder teilweise verpachten oder vermieten, bzw. ganz oder teilweise pachten oder mieten. Der Pächter untersteht der Aufsicht des Verwaltungsrates. Sömmerungsbetriebe können auch mit anderen Alpeigentümern oder Korporationen gemeinsam bewirtschaftet werden.
Aufgaben der Ortsgemeinde	Art. 22 Die Ortsgemeinde besorgt die Erstellung und den Unterhalt der Gebäude, der Strassen, Wege und Brücken sowie der Wasserversorgung.

Verwaltungsrat **Art. 23**
Dem Verwaltungsrat steht die Oberaufsicht über die Alpen zu. Bei einer Selbstbewirtschaftung erfüllt er folgende Aufgaben:
a) Organisation des Alpbetriebes;
b) Anstellung des Alppersonals;
c) Sicherstellung eines geordneten Alpbetriebes;
d) Viehanmeldung;
e) Viehzuteilung;
f) Viehumteilung;
g) Zurückweisung von Vieh;
h) Organisation der Alpfahrten;
i) Erlass von Weisungen über die Sömmerung des Alpviehs;
j) Erhaltung der Wirtschaftlichkeit und der futterbaulichen Ertragskraft der Alpen.

Für den Fall, dass ein Sömmerungsbetrieb verpachtet wird, ist die Regelung der Rechte und Pflichten im LPG-konformen Pachtvertrag umschrieben.

Die jährlichen Alpvorschriften des kantonalen Veterinäramtes sind zu berücksichtigen.

Stosszahl **Art. 24**
Die Alpen **Malbun** und **Malschüel** dürfen nur innerhalb des vom Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen verfügbaren Normalbesatz bestossen werden. Dies unter der Berücksichtigung der jeweils massgebenden Sömmerungsbeitragsverordnung.

Valtüsch: Anteil am Gesamteigentum : 26.78 Prozent.
Für die Bewirtschaftung dieser Alp gelten besondere Vorschriften der beteiligten Ortsgemeinden und die im Grundbuchamt Mels eingetragenen Stosszahlen.

Stossberechnung **Art. 25**
Die NST werden nach der Gattung und dem Alter der Tiere durch die gültige Sömmerungsverordnung bestimmt.
Normalstösse = GVE x Tage/100
(GVE = Grossvieheinheit / NST = Normalstoss)

V. Grundstücke

Bestand **Art. 26**
Die Ortsgemeinde hält gemäss Liegenschaftsverzeichnis nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften und Grundstücke in ihrem Bestand.

Bestandesänderung **Art. 27**
Die Kompetenzen zur Bestandesänderung richten sich nach der Gemeindeordnung der Ortsgemeinde. Der Bestand soll wertmässig (Verkehrswert) erhalten bleiben.
Der Verwaltungsrat kann Massnahmen ergreifen um allfällige Spekulationskäufe von Landerwerbern zu verhindern.
Das Bauland soll vorzugsweise im Baurecht abgegeben werden.

Landverkauf **Art. 28**
Ortsgemeindeboden ist nur in begründeten Fällen zu veräussern. Für veräusserten Boden ist wenn möglich Realersatz zu beschaffen.

Bewirtschaftung **Art. 29**
Die Bewirtschaftung der Liegenschaften erfolgt nach den marktüblichen Grundsätzen und ist in der Regel gewinnorientiert.
Für alle Mietverhältnisse sind schriftliche Verträge abzuschliessen.

Unterhalt und Sanierungen **Art. 30**
Der Unterhalt der Objekte hat im Sinn einer langfristigen Werterhaltung zu erfolgen. Unterhaltsarbeiten und Investitionen an Liegenschaften sind nach marktüblichen Verfahren und unter Einhaltung der IKS Richtlinien zu vergeben.

VI. Strassen

Unterhalt **Art. 31**
Die Ortsgemeinde unterhält das eigene Strassen- und Brückennetz soweit, dass es für die Belange der hauptsächlichsten Benutzer ausreichend ist.
Das Strassennetz kann gemeinsam mit Anwohnern innerhalb eines Perimeters oder mit der politischen Gemeinde unterhalten werden.
Das Strassen- und Wegnetz der Ortsgemeinde soll nach Möglichkeit nicht erweitert werden.

VII. Wertschriften

Bestand **Art. 32**
Die Ortsgemeinde hält Wertschriften (Aktien, Obligationen, Hypotheken und andere Wertschriften) in ihrem Bestand.

Kompetenzen **Art. 33**
Käufe und Verkäufe von Wertschriften sowie Gewährung von Hypothekendarlehen liegen in der Kompetenz des Verwaltungsrates gemäss Gemeindeordnung.

Bestandespflege **Art. 34**
Die Anlage der Wertschriften soll nach den Kriterien Sicherheit, Risikoausgleich und nachhaltiger Ertrag erfolgen.

Aufbewahrung **Art. 35**
Die Wertschriften werden in einem offenen Depot einer ortsansässigen Schweizer Bank aufbewahrt.

VIII. Schlussbestimmungen

Aufhebung bisherigen Rechts **Art. 36**
Dieses Reglement ersetzt das Reglement vom 9. März 1983.

Vollzugsbeginn **Art. 37**
Das Bewirtschaftungs- und Nutzungsreglement wird öffentlich aufgelegt und unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 35 ff. der Gemeindeordnung vom 26. März 2012. Es tritt nach Ablauf des unbenutzten Referendums in Kraft.

Vom Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Buchs erlassen am 25. Oktober 2012.

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 31. Oktober 2012 bis 9. Dezember 2012.

Vom Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Buchs nach Ablauf des unbenutzten Referendums in Kraft gesetzt per 10. Dezember 2012.

Der Präsident:

Der Ratsschreiber:

Heini Senn

Hans Peter Vetsch

I. Nachtrag vom Ortsverwaltungsrat erlassen am: 14. Oktober 2021

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 25. Oktober 2021 bis 3. Dezember 2021.

Vom Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Buchs nach Ablauf des unbenutzten Referendums per 9. Dezember 2021 in Vollzug gesetzt.

Ortsgemeinde Buchs
Ortsverwaltungsrat

Heini Senn
Präsident

Gian Hohl
Ratsschreiber