

Reglement über die Bewirtschaftung und Nutzung der Güter

vom 3. Mai 2022

Der Ortsverwaltungsrat erlässt gestützt auf Art 13 Gemeindegesetz des Kantons St. Gallen (sGS 151.2) als Reglement:

I. Allgemeines

Art. 1 Verwaltungsrat

¹ Die Verwaltung des Vermögens der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona obliegt dem Verwaltungsrat, sofern die Gesetzgebung und die Reglemente sie nicht ausdrücklich einem anderen Organ übertragen.

² Der Verwaltungsrat sorgt im Rahmen der massgebenden Vorschriften für eine betriebswirtschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung der Güter.

³ Er unterhält die im Eigentum der Ortsgemeinde stehenden Güter wie Liegenschaften, Gebäude, Strassen und Wege.

Art. 2 Personal

Zur Bewältigung der laufenden Arbeiten stellt der Verwaltungsrat das erforderliche Personal ein. Die Einzelheiten in Bezug auf Organisation, Aufgaben, Kompetenzen und Anstellung regelt der Verwaltungsrat namentlich im Geschäftsreglement des Verwaltungsrats sowie im Personalreglement mit seinen Ausführungserlassen.

Art. 3 Güter

¹ Die Güter werden in die folgenden Bewirtschaftungsgebiete unterteilt:

- a) bebaute und unbebaute Grundstücke ausgenommen landwirtschaftlicher Pachtboden;
- b) Alterswohnungen Schachen;
- c) Wald;
- d) Fonds Forstwirtschaft;
- e) Strassen und Wege;
- f) landwirtschaftlicher Pachtboden;
- g) Wertschriften;
- h) Spezialfälle.

² Über die im Eigentum der Ortsgemeinde befindlichen Güter werden entsprechende Verzeichnisse geführt. Die Bürgerschaft hat Einsichtsrecht.

Art. 4 Leistungen der Ortsgemeinde

¹ Die aus den Gemeindegütern erwirtschafteten Erträge werden vorrangig für die Erhaltung des Eigentums der Ortsgemeinde verwendet.

² Die Ortsgemeinde erbringt darüber hinaus im Rahmen ihrer Möglichkeiten soziale, kulturelle und gemeinnützige Leistungen zu Gunsten der Allgemeinheit.

³ Der Verwaltungsrat kann zudem alle Ortsbürgerinnen und Ortsbürger im freien Turnus zu Anlässen verschiedenster Art einladen, sofern diese zur Förderung des Zusammenlebens und zur Vertiefung der ortsbürgerlichen Belange dienen. Die Anlässe stehen im Grundsatz allen Einwohnerinnen und Einwohnern von Rapperswil-Jona offen.

II. Bebaute und unbebaute, nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Art. 5 Bestand

Die Ortsgemeinde hält gemäss Liegenschaftsverzeichnis nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften in ihrem Bestand.

Art. 6 Kompetenzen

¹ Die Kompetenzen zur Bestandsänderung richten sich nach der Gemeindeordnung der Ortsgemeinde. Der Bestand soll wertmässig (Verkehrswert) erhalten bleiben.

² Der Verwaltungsrat kann Massnahmen ergreifen, um allfällige Spekulationskäufe von Landerwerbem zu verhindern.

Art. 7 Baurecht / Landverkauf

¹ Das Bauland soll vorzugsweise im Baurecht abgegeben werden.

² Ortsgemeindeboden ist nur in begründeten Fällen zu veräussern. Für veräusserten Boden ist wenn möglich Realersatz zu beschaffen.

³ Wird Land verkauft oder im Baurecht abgegeben und das Land wird innerhalb von drei Jahren vom Käufer nicht genutzt, kann die Ortsgemeinde das Land zum Verkaufspreis zurücknehmen.

Art. 8 Bewirtschaftung

¹ Die Bewirtschaftung der Liegenschaften erfolgt nach den marktüblichen Grundsätzen und ist in der Regel gewinnorientiert. Der Verwaltungsrat legt Richtmietzinse fest.

² Für alle Mietverhältnisse sind schriftliche Verträge abzuschliessen.

Art. 9 Unterhalt und Sanierungen

¹ Der Unterhalt der Objekte hat im Sinn einer langfristigen Werterhaltung zu erfolgen.

² Unterhaltsarbeiten und Investitionen an Liegenschaften sind nach marktüblichen Verfahren zu vergeben.

Art. 10 Kauf

¹ Zum Kauf angebotene bebaute oder unbebaute Liegenschaften sollen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Gesichtspunkten erworben werden.

² Ein möglicher Erwerb beschränkt sich auf Liegenschaften im Gemeindegebiet der Stadt Rapperswil-Jona.

³ Wohnungen im Stockwerkeigentum werden nicht erworben, ausgenommen auf eigenen Grundstücken und nur soweit, als es für die Bewirtschaftung eine wesentliche Vereinfachung ergibt.

III. Alterswohnungen Schachen

Art. 11 Bewirtschaftung

¹ Die Bewirtschaftung der Alterswohnungen erfolgt nach den marktüblichen Grundsätzen und ist gewinnorientiert. Dies gilt auch für den Fall, dass einzelne oder mehrere Wohnungen an Organisationen vermietet werden.

² Die Vermietung erfolgt in der Regel an Personen, welche das AHV-Alter überschritten haben und in der Lage sind, einen eigenen Haushalt zu führen. Bei Leerstand ist die Vermietung an einen anderen Personenkreis möglich.

³ Der Rat erlässt im Weiteren Richtlinien für die Bewirtschaftung.

Art. 12 Bestand

NDie Begründung von Stockwerkeigentum kann vorgesehen werden, wobei maximal zwei der vier Häuser in Betracht fallen. Der Verkauf erfolgt in der Regel an Personen, die das 50. Altersjahr erreicht haben.

IV. Wald

Art. 13 Forstbetrieb

¹ Die Ortsgemeinde verwaltet und bewirtschaftet die gemeindeeigenen Waldflächen.

² Zu diesem Zweck unterhält sie entweder einen eigenen Forstbetrieb oder ist Mitglied einer entsprechenden Organisation.

Art. 14 Bewirtschaftung

¹ Die Bewirtschaftung hat im Rahmen der Waldgesetzgebung, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Betriebsplans zu erfolgen.

² Die waldbaulichen Grundsätze mit dem Ziel einer nachhaltigen Substanzerhaltung sind einzuhalten.

³ Naturschutzprojekte sind, soweit sinnvoll, zu unterstützen.

Art. 15 Erholungseinrichtungen

An geeigneten Standorten sind Erholungseinrichtungen für die Bevölkerung vorzusehen und zu unterhalten.

Art. 16 Veräusserung / Erwerb

¹ Ortsgemeindeboden ist nur in begründeten Fällen zu veräussern.

² Zum Kauf angebotener Wald soll im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Gesichtspunkten erworben werden. Der Erwerb beschränkt sich in der Regel auf das Gemeindegebiet der Stadt Rapperswil-Jona. Ausnahmsweise, insbesondere zur Arrondierung, kann auch Wald ausserhalb des Gemeindegebiets der Stadt Rapperswil-Jona erworben werden.

V. Strassen, Wege, Brücken

Art. 17

¹ Die Ortsgemeinde unterhält das eigene Strassen- und Brückennetz insoweit, als dass es für die Belange der hauptsächlichsten Benutzer ausreichend ist.

² Das Strassennetz kann allein oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb eines Perimeters oder mit der politischen Gemeinde unterhalten werden. Der Verwaltungsrat kann entsprechende Vereinbarungen abschliessen.

³ Das Strassen- und Wegnetz der Ortsgemeinde soll nach Möglichkeit nicht erweitert werden

VI. Landwirtschaftlicher Pachtboden

Art. 18 Nutzung

¹ Als Grundlage für die Bewirtschaftung gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht.

² Die Ortsgemeinde verpachtet die landwirtschaftlichen Grundstücke nach folgenden Prioritäten:

- a) ortsansässige Selbstbewirtschafterinnen oder –bewirtschafter;
- b) Personengesellschaften und Genossenschaften mit Sitz in Rapperswil-Jona;
- c) übrige Interessenten, wobei die Distanz und die Langfristigkeit der Verpachtung wichtige Entscheidungsgrundlagen sind.

Art. 19 Pachtvertrag

¹ Die Pachtverhältnisse werden in schriftlicher Form (Pachtverträge) geregelt.

² Das Pachtjahr beginnt jeweils am 1. April und endet am 31. März.

Art. 20 Verkürzte Pachtdauer

¹ Eine Pächterin oder ein Pächter, die oder der im Verlaufe einer ordentlichen Pachtdauer das AHV-Alter erreicht, scheidet als Pächterin oder Pächter aus.

² In einem solchen Fall wird mit dem Pächter ein Pachtvertrag mit verkürzter Dauer abgeschlossen. Der Verwaltungsrat holt die Bewilligung für eine verkürzte Pachtdauer beim kantonalen Landwirtschaftsamt ein.

Art. 21 Nutzungsänderung

Eine Nutzungsänderung ist nur mit dem Einverständnis des Verwaltungsrates möglich.

Art. 22 Unterpacht

Unterpacht ist nicht gestattet.

Art. 23 Landwirtschaftliche Bauten / Bodenveränderungen

¹ Landwirtschaftliche Bauten dürfen nur mit Bewilligung des Verwaltungsrates aufgestellt werden. Vorbehalten bleibt die baupolizeiliche Genehmigung der Politischen Gemeinde und des Kantons. Es werden nach Möglichkeit Baurechtsverträge abgeschlossen.

² Bodenveränderungen sind nach Rücksprache mit dem Verwaltungsrat bei der Politischen Gemeinde zu beantragen und nur nach deren Zustimmung zulässig. Bei Missachtung dieses Artikels kann der Pächter auf eigene Kosten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet werden.

Art. 24 Pachtzins

¹ Der Verwaltungsrat legt den Pachtzins fest. Der Pachtzins wird im ... in Rechnung gestellt und ist innert 30 Tagen zu begleichen.

² Ist die Pächterin oder der Pächter mit einer Zinszahlung im Rückstand, so droht der Verwaltungsrat ihr oder ihm umgehend an, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt wird.

Art. 25 Bewirtschaftung

¹ Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, den Pachtboden sorgfältig und nach ökologischen Standards zu bewirtschaften.

² Der Boden darf nur massvoll gedüngt und von Unkraut freizuhalten.

³ Für die Bodenbearbeitung im Ackerbau muss zwingend ein Abstand von mindestens einem Meter ab Wegrand eingehalten werden.

Art. 26 Verunreinigte Strassen und Plätze

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.

Art. 27 Schutzmassnahmen gegen Pflanzenschädlinge

Gegen Pflanzenschädlinge sind geeignete Schutzmassnahmen zu ergreifen. Dabei sind, soweit möglich, biologische Pflanzenschutzmittel einzusetzen. Andere Pflanzenschutzmittel dürfen, soweit deren Einsatz überhaupt zulässig ist, nur minimal eingesetzt werden. Bei einem Verstoss behält sich der Verwaltungsrat eine Kündigung des Pachtvertrages vor.

Art. 28 Verstösse

Bei mehrmaligem Verstoss gegen die Art. 25 - 27 behält sich der Verwaltungsrat eine Kündigung des Pachtvertrages vor.

VII. Wertschriften

Art. 29 Bestand

¹ Die Ortsgemeinde kann Wertschriften (Aktien, Obligationen und andere Wertschriften) in ihrem Bestand halten.

² Die Anlage der Wertschriften soll nach den Kriterien Sicherheit, Risikoausgleich und nachhaltiger Ertrag erfolgen, sofern ein Zusammenhang mit der Ortsgemeinde besteht.

³ Die Wertschriften werden in einem offenen Depot einer ortsansässigen Schweizer Bank aufbewahrt.

Art. 30 Kompetenzen

Käufe und Verkäufe von Wertschriften liegen in der Kompetenz des Verwaltungsrates gemäss Gemeindeordnung

IX. Spezialfälle**Art. 31** Hafenanlage

- ¹ Die Ortsgemeinde verwaltet und bewirtschaftet die in ihrem Besitz stehende Hafenanlage und Bootsplätze nach wirtschaftlichen Grundsätzen.
- ² Die Verwaltung und Bewirtschaftung richtet sich nach der schweizerischen Binnenschiffverkehrsverordnung sowie der kantonalen Schifffahrtsverordnung
- ³ Der Ortsverwaltungsrat erlässt ein Hafenreglement.
- ⁴ Es werden schriftliche Verträge abgeschlossen. Untermietung ist nicht gestattet.
- ⁵ Die Bewirtschaftung der Bootsplätze erfolgt nach marktüblichen Grundsätzen und ist gewinnorientiert. Der Verwaltungsrat legt die Mietzinse fest.

Art. 32 Familiengärten („Ländli“)

- ¹ Für Schrebergärten wird an einem oder mehreren geeigneten Orten der notwendige Boden zur Verfügung gestellt. Diese Flächen unterstehen nicht dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht.
- ² Die Ortsgemeinde kann die Familiengärten selbst betreiben oder den Betrieb an eine Organisation übertragen. Notwendig ist eine Gartenordnung, welche durch den Ortsverwaltungsrat zu erlassen oder zu genehmigen ist.
- ³ Betreibt die Ortsgemeinde die Familiengärten, so ist der Pachtzins so zu bemessen, dass die Familiengärten über längere Zeit kostendeckend betrieben werden können.
- ⁴ Es werden schriftliche Verträge abgeschlossen.
- ⁵ Unterpacht ist nicht gestattet.

Art. 33 Ferienhäuser

- ¹ Die Ortsgemeinde betreibt zwei Ferienhäuser in Bollingen.
- ² Die Zuteilung erfolgt im Losverfahren, wobei während der Sommerferien Familien mit Kindern bis 16 Jahre Vorrang haben. Ansonsten haben ortsansässige Personen Vorrang vor nicht ortsansässigen Personen.
- ³ Der Verwaltungsrat erlässt für die Nutzung der Häuser eine Hausordnung, die integrierter Bestandteil des Mietvertrags ist.
- ⁴ Untervermietung ist nicht gestattet.
- ⁵ Der Mietzins wird so bemessen, dass die Ferienhäuser unter Berücksichtigung von Betrieb, Unterhalt und Erneuerung kostendeckend geführt werden können. Der Verwaltungsrat legt die Mietzinse fest und berücksichtigt dabei saisonale Unterschiede.

X. Schlussbestimmungen

Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts

Dieses Reglement ersetzt das Reglement vom 9. März 1983.

Art. 35 Übergangsbestimmung

Reglementarische oder sonstige Vereinbarungen, die im Widerspruch zu diesem Reglement stehen, sind innert sechs Monaten anzupassen. Vorbehalten bleiben Anpassungen aufgrund nicht kündbarer vertraglicher Verpflichtungen.

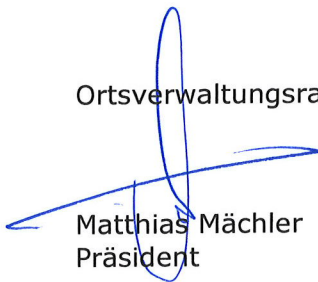
Art. 36 Vollzugsbeginn

Das Reglement wird öffentlich aufgelegt und unterliegt dem fakultativen Referendum. Der Ortsverwaltungsrat legt den Vollzugsbeginn fest.

Fakultatives Referendum vom 8. Juni bis 7. Juli 2022 (unbenutzt abgelaufen).

Vollzugsbeginn: 1. August 2022

Ortsverwaltungsrat Rapperswil-Jona



Matthias Mächler
Präsident



Christoph Sigrist
Geschäftsführer