



## **Allmendreglement**

**der Bürgergemeinde Neuendorf**

**Stand vom 1. Juli 2018**

Verteiler:

- Bürgerrat
- Allmendkommission
- Verwalter
- Landpächter

<b>1</b>	<b>Grundsatz</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aufsicht und Verwaltung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Anspruchsberechtigung</b> .....	<b>3</b>
3.1	<i>Betriebliche Voraussetzungen des Pächters</i> .....	3
3.2	<i>Persönliche Voraussetzung des Pächters</i> .....	4
3.3	<i>Betriebsgemeinschaften</i> .....	4
<b>4</b>	<b>Gliederung und Nutzung des Pachtlandes</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Zuteilung des Allmendlandes</b> .....	<b>4</b>
5.1	<i>Grundsätze</i> .....	4
5.2	<i>Zuteilungsregeln</i> .....	4
<b>6</b>	<b>Pachtvertrag</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Pachtdauer</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Erreichen der Alterslimite</b> .....	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Eintrittsrecht des Hofnachfolgers und Dritter</b> .....	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Pachtzins</b> .....	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Zahlungsrückstand</b> .....	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>Ausschluss von der Pachtberechtigung</b> .....	<b>6</b>
<b>13</b>	<b>Vorzeitige Kündigung</b> .....	<b>6</b>
13.1	<i>Unzumutbare Weiterführung des Pachtverhältnisses</i> .....	6
13.2	<i>Anspruch auf Neuzuteilung bei vorzeitiger Pacht Kündigung</i> .....	6
<b>14</b>	<b>Bewirtschaftung</b> .....	<b>7</b>
14.1	<i>Allgemein</i> .....	7
14.2	<i>Obstanlagen der Bürgergemeinde</i> .....	7
14.3	<i>Pflanzgärten</i> .....	7
14.4	<i>Land für Gartenbaubetriebe</i> .....	8
14.5	<i>Einzäunungen von Dauerkulturen</i> .....	8
<b>15</b>	<b>Beschwerdefrist und Beschwerdeinstanz</b> .....	<b>9</b>
<b>16</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>9</b>

**Hinweis**

Die männliche Schreibform gilt rechtsgleich für Frauen und Männer.

## 1 Grundsatz

Das vorliegende Reglement regelt die öffentlich-rechtliche Verpachtung von Allmendland der Bürgergemeinde Neuendorf und richtet sich nach folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
- Landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV)
- Umweltgesetzgebung

Mit der Verpachtung von Allmendland sollen folgende Ziele erreicht werden:

1. Das Allmendland soll nachhaltig bewirtschaftet werden und so den kommenden Generationen erhalten bleiben.
2. Mit der Verpachtung des Allmendlandes soll die Grundlage von bäuerlichen Hauptidebetrieben verbessert werden.
3. Die Verteilung soll nach dem Grundsatz der Gleichberechtigung aller Berechtigten erfolgen.
4. Baumanlagen, Hecken und Pflanzgärten unterliegen einer speziellen Regelung.

## 2 Aufsicht und Verwaltung

Die Aufsicht und Verwaltung des Allmendlandes obliegt der Allmendkommission. Ihr sind von den jeweiligen Pächtern die dafür notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Sie hat insbesondere folgende Befugnisse:

- a) Einteilung des Allmendlandes;
- b) Ausschreibung und Verpachtung des Allmendlandes;
- c) Abschluss von schriftlichen Pachtverträgen für jedes Los;
- d) Einholen von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer;
- e) Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Pachtlandes;
- f) Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen;
- g) Aufsicht über das Allmendland;
- h) Unterhalt der Wege und Pflege der Bäume;
- i) Aufsicht über die Drainageleitungen gemäss Drainagereglement vom 23. November 1987. Das Drainagereglement ist Bestandteil des Allmendreglements und wird den betroffenen Pächtern abgegeben.

## 3 Anspruchsberechtigung

Grundsätzlich sind folgende Personen berechtigt, sich für Allmend-Pachtland zu bewerben:

### 3.1 Betriebliche Voraussetzungen des Pächters

- a) Betriebsstandort und Wohnadresse ist in der Gemeinde Neuendorf.
- b) Der Betrieb wird als selbständiger Betrieb im Sinne der landw. Begriffsverordnung geführt.
- c) Der Betrieb erfüllt ohne die Berücksichtigung der kantonalen Herabsetzung die Kriterien für ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (zurzeit 1.00 Standardarbeitskräfte [SAK]). Massgebend sind die vom Bund definierten SAK-Faktoren und der Durchschnitt der drei letzten rechtskräftigen Direktzahlungseröffnungen.
- d) Der Betrieb ist während der ganzen vertraglichen Pachtdauer direktzahlungsberechtigt.
- e) 50% oder mehr der anfallenden Arbeiten müssen von betriebseigenen Arbeitskräften erledigt werden.

### **3.2 Persönliche Voraussetzung des Pächters**

- a) Neubewerber haben die Minimalausbildung gemäss den Richtlinien der Direktzahlungsverordnung vorzuweisen.
- b) Der Pächter darf das 65. Altersjahr bei Vertragsabschluss noch nicht vollendet haben. Für das Erreichen des 65. Altersjahres während der Vertragsdauer gelten die Ziffern 8 und 9.
- c) Der Pächter bewirtschaftet seinen Betrieb auf eigene Rechnung.
- d) Der Pächter ist Bürger von Neuendorf und hat während der ganzen Vertragsdauer Wohnsitz in Neuendorf.

### **3.3 Betriebsgemeinschaften**

- a) Betriebe, die in eine vom Volkswirtschaftsdepartement (Amt für Landwirtschaft) anerkannte Betriebsgemeinschaft (BG) eintreten, werden aufgrund der Verhältnisse (SAK und Betriebsstandort) unmittelbar vor dem Eintritt in die BG beurteilt.
- b) Der Pachtland-Bewerber muss die Voraussetzungen von Abs. 3.2 persönlich erfüllen. Pachtverträge werden nur mit den Berechtigten abgeschlossen und gelten nicht für die Betriebsgemeinschaft.
- c) Scheidet ein Allmendlandpächter aus einer Betriebsgemeinschaft aus, haben die verbleibenden Betriebsgemeinschaftler kein Anrecht auf dieses Pachtland.
- d) Generationengemeinschaften gelten als ein Betrieb.

## **4 Gliederung und Nutzung des Pachtlandes**

Die Bürgergemeinde führt ein Verzeichnis der Parzellen und der Pächter gemäss dem geltenden Allmendplan. Das Verzeichnis ist beim Präsidenten der Allmendkommission einsehbar.

Allmendland wird in möglichst grossen, zusammenhängenden Flächen auf der „Aegerten“ und der „Inneren Allmend“ verpachtet. Pächter können zur Verbesserung der Arrondierung, mit Zustimmung der Allmendkommission, gegenseitig Allmendland abtauschen.

## **5 Zuteilung des Allmendlandes**

### **5.1 Grundsätze**

Jede freie Allmendparzelle wird einmal im amtlichen Anzeiger „Thal Gäu Olten“ zur Verpachtung ausgeschrieben. Pachtinteressenten haben die Bewerbungsunterlagen beim Präsidenten zu beziehen und diese innert der gegebenen Frist eingeschrieben an die Allmendkommission einzureichen.

### **5.2 Zuteilungsregeln**

1. Beim Beginn einer neuen Pachtperiode gelten die bisherigen Pächter mit ihren bisherigen Pachtlandflächen für die neue Pachtperiode als angemeldet, sofern sie alle Anforderungen für eine Pachtberechtigung weiterhin erfüllen. Die Allmendkommission kann in Zweifelsfällen die Pachtberechtigung überprüfen.
2. Bei Neuverpachtung hat der Bewerber mit der kleineren bisher gepachteten Allmendfläche Vorrang. Bei gleich grossen Allmendlandflächen ist Betrieben mit der kleineren landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN), unter Anrechnung des Eigen- und Pachtlandes (inkl. bisher gepachtetem Allmendland), der Vorzug zu geben.
3. Bei jeder Neuzuteilung von Allmendland werden pro Betrieb maximal 200 Aren Bürgerland vergeben. Ist die freiwerdende Fläche 2 ha oder grösser, wird sie aufgeteilt, zwecks rascherem Erreichen des Grundsatzes von Ziff. 1<sup>3</sup>.
4. Bei der Zuteilung der zu verteilenden Parzellen ist eine Verbesserung der Arrondierung anzustreben.
5. Die Allmendkommission ist berechtigt die maximale Fläche gegebenenfalls anzupassen.

## **6 Pachtvertrag**

Die Allmendkommission schliesst mit jedem Pächter einen schriftlichen Vertrag ab.

In der Bauzone gelegene Baulandparzellen sind nicht mehr dem Pachtrecht unterworfen. Die Verträge können also ohne Bewilligung gemäss Obligationenrecht auf jeweils ein Jahr abgeschlossen werden.

Der Pachtvertrag enthält mindestens folgende Angaben:

- a) Name, Vorname und Geburtsdatum des Pächters
- b) Pachtdauer und Kündigungsfrist
- c) Parzellennummer(n)
- d) Parzellengrösse
- e) Momentaner Pachtzins pro Are

Für den erstmaligen Abschluss eines Pachtvertrages mit der Bürgergemeinde und jeweils auf die neue Pachtperiode, ist der Aufsichtsbehörde (Allmendkommission) eine Kopie der neusten, rechtskräftigen Direktzahlungseröffnungen vorzulegen.

Später kann die Aufsichtsbehörde (Allmendkommission) bei Zweifeln über die Pachtberechtigung jederzeit vom betreffenden Pächter die aktuellste Eröffnung und jene der Vorjahre verlangen.

## **7 Pachtdauer**

Die Pachtverträge werden auf die einmalige Dauer von 6 Jahren (Fixpacht) abgeschlossen. Es erfolgt keine Verlängerung der Pachtverträge.

Alle Pachtverträge beginnen am 1. Oktober des gleichen Jahres.

Fällt verpachtetes Land im Laufe einer Pachtperiode an die Verpächterin zurück, so wird es nur für den Rest der Pachtperiode weiter verpachtet. Für diese verkürzte Pachtdauer muss jeweils beim Volkswirtschaftsdepartement (Amt für Landwirtschaft, ALW) eine Bewilligung eingeholt werden. Für das Einholen der Bewilligung ist die Allmendkommission zuständig.

## **8 Erreichen der Alterslimite**

In dem Jahr (Kalenderjahr), in dem ein Pächter das 65. Altersjahr erreicht, endet die Pacht per 30. September, unabhängig davon, ob sein Geburtstag vor oder nach dem 30. September liegt. In diesem Fall ist die Allmendkommission verpflichtet, mit dem Pächter einen Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer abzuschliessen. Die verkürzte Pachtdauer ist durch das Volkswirtschaftsdepartement (Amt für Landwirtschaft, ALW) genehmigen zu lassen.

## **9 Eintrittsrecht des Hofnachfolgers und Dritter**

Wird der Betrieb von einem Familienmitglied (auch angeheiratete) in Pacht oder zu Eigentum übernommen, tritt dieses ohne weiteres in die bestehenden Pachtverträge ein, sofern das Mitglied persönlich sämtliche Voraussetzungen für die Pachtberechtigung erfüllt.

Verkauft oder verpachtet ein Pächter von Allmendland seinen Betrieb an einen Dritten, erlischt die Pachtberechtigung gegenüber der Bürgergemeinde Neuendorf.

Erfüllt jedoch der Erwerber bzw. neue Pächter die persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen nach Ziffer 3 dieses Reglements und ist noch nicht Pächter von Allmendland, kann er analog Art. 19 LPG der Allmendkommission schriftlich den Eintritt in die bestehenden Pachtverträge seines Vorgängers mitteilen.

## 10 Pachtzins

Der Pachtzins ist alljährlich am 30. September fällig und innert 30 Tagen zahlbar.

Die Pachtzinsen werden entsprechend den Art. 35a ff. LPG und der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses des Bundes (Pachtzinsverordnung) festgelegt.

Der Pachtzins wird auf Beginn der Pachtperiode vom Bürgerrat auf Antrag der Allmendkommission festgelegt.

## 11 Zahlungsrückstand

Bei Zahlungsrückstand ist ein Verzugszins von 5% geschuldet zuzüglich allfälliger Kosten für Mahnung und Betreuung. Besteht der Zahlungsrückstand bis am 31. Dezember (drei Monate), so ist dem Pächter die Auflösung per 30.9. anzukünden. Diese Bestimmung richtet sich nach Art. 21 LPG.

## 12 Ausschluss von der Pachtberechtigung

Wer Bürgerlandpächter ist und eigenes Land wegverpachtet oder verkauft, hat keinen Anspruch auf die Pacht von Bürgerland. Ausgenommen sind, unter Rücksprache mit der Allmendkommission, Kleinparzellen unter 0.5 ha und private Abtausche zum Zwecke einer besseren Arrondierung.

Unterpacht ist nicht gestattet. Wer das gepachtete Bürgerland nicht selber bewirtschaften will oder kann, hat das Land sofort zurückzugeben.

## 13 Vorzeitige Kündigung

### 13.1 Unzumutbare Weiterführung des Pachtverhältnisses

In folgenden Fällen ist die Weiterführung des Pachtverhältnisses gestützt auf Art. 17 LPG für die Bürgergemeinde unzumutbar:

- Wegzug des Bürgerlandpächters aus der Gemeinde.
- Aufgabe der Landwirtschaft durch den Bürgerlandpächter.
- Verstösse gegen dieses Reglement (wie etwa Unterpacht, Verpachtung von Eigenland etc.).
- Beim 2. Verstoß gegen die Umweltgesetzgebung in der gleichen Sache. Massgebend sind Verstösse bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- Vollständiger Ausschluss von den Direktzahlungen für mehr als 1 Jahr als Folge von wiederholten, massiven Verstössen gegen die Direktzahlungsverordnung.
- Wenn Ziffer 3.1 c) dieses Reglements während 2 aufeinander folgenden Jahren nicht mehr erfüllt wird.
- Wenn der Betrieb vorwiegend durch Dritte bewirtschaftet wird (gemäss Art. 21a Abs. 2 und 22b lit. a LPG).
- Bei Zahlungsunfähigkeit des Pächters.

Der Pachtvertrag wird in diesen Fällen unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf den nächsten Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt.

### 13.2 Anspruch auf Neuzuteilung bei vorzeitiger Pachtkündigung

Wird dem Pächter während der laufenden Pachtperiode vorzeitig gekündigt, so kann er sich während der Dauer dieser Pachtperiode nicht um allfällig neu zu verteilendes Pachtland bewerben.

## **14 Bewirtschaftung**

### **14.1 Allgemein**

- a) Die Abfuhr von Erde ist verboten;
- b) Marksteine dürfen weder entfernt noch versetzt werden. Sie müssen stets ohne grossen Aufwand sichtbar sein. Bei Abgabe des Pachtlandes werden fehlende Steine auf Kosten des Pächters ersetzt.
- c) Steine, Unkraut und Abfälle dürfen nicht auf Strassen, Wegen und im Wald abgelagert werden.
- d) An Strassen und Wegen dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.
- e) Auf dem Pachtland dürfen keine Bauten erstellt werden.
- f) Für folgende Kulturen ist zwingend eine Bewilligung beim Aufsichtsorgan einzuholen:
  - Anlegen von Dauerkulturen jeglicher Art (spezieller Pachtvertrag). Es kann nur eine Bewilligung für Flächen erteilt werden, die nicht drainiert sind. Im Falle einer Bewilligung ist der Pächter zu verpflichten, spätestens am Ende der Pacht, die Dauerkultur auf seine Kosten zu entfernen. Zur Sicherstellung ist vor der Pflanzung eine Kautions hinterlegen. Die Allmendkommission befindet aufgrund der geplanten Kultur über die genaue Höhe. Das Geld wird, nach Abnahme der Parzelle durch eine Vertretung der Allmendkommission, zurückerstattet.
- g) Beim Pflügen entlang von Strassen und Wegen ist ein Grünstreifen von 50 cm zu belassen, der vom Pächter zu pflegen ist.
- h) Das Zwischenlagern von Mist oder Abfällen jeder Art (ausgenommen Wegrandkompostierung) ist untersagt.
- i) Verschmutzte Wege und Strassen sind sofort zu reinigen, ansonsten veranlasst die Eigentümerin die Reinigung auf Kosten des Verursachers.
- j) Die durch Schlitzdrainagen entwässerten Flächen dürfen nicht tiefer als normale Pflugtiefe (25 cm) bearbeitet werden. Die Allmendkommission bezeichnet die betreffenden Parzellen und orientiert deren Pächter.
- k) Anlässe oder Veranstaltungen jeglicher Art auf dem Bürgerland sind bewilligungspflichtig. Eine entsprechende Bewilligung ist beim Allmendkommissionspräsidenten einzuholen.

### **14.2 Obstanlagen der Bürgergemeinde**

Eigentümerin der Bäume ist die Bürgergemeinde. Sie trägt die Kosten des Setzens, des Düngens, des Schneidens, der Schädlingsbekämpfung und des Fällens.

Die Verpachtung erfolgt auf 1 Jahr und beginnt neu am 1. Oktober und verlängert sich stillschweigend um 1 Jahr. Die Kündigung hat schriftlich auf den 1. Oktober zu erfolgen.

### **14.3 Pflanzgärten**

- a) Pflanzgärten werden in der Grösse von 1-5 Aren an Bürger und Nichtbürger abgegeben.
- b) Diese Verpachtungen fallen unter das nichtlandwirtschaftliche Pachtrecht gemäss Obligationenrecht. Die Pachtdauer beträgt jeweils nur ein Jahr und kann mit sechsmonatiger Frist gekündigt werden. Die Pachtzinse sind nicht genehmigungspflichtig.
- c) Den Pachtzins legt die Allmendkommission fest. Die Einforderung erfolgt entsprechend Ziffer 11.
- d) Die Errichtung eines Geräteraums ist gestattet, bedarf aber der vorgängigen schriftlichen Bewilligung der Allmendkommission. Vorbehalten bleibt die Baubewilligung.

#### **14.4 Land für Gartenbaubetriebe**

Die Allmendkommission kann auf Begehren hin, gewerblichen Gartenbaubetrieben und Baumschulen Bürgerland zuteilen. Für solche Begehren stehen maximal 1.5 ha zur Verfügung. Es kann ausschliesslich Land zugeteilt werden, das nicht drainiert ist.

Der Gesuchsteller muss folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Der Betriebsstandort ist in der Gemeinde Neuendorf.
- b) Der Betrieb befindet sich mehrheitlich im Eigentum eines ortsansässigen Bürgers, der den Betrieb selber leitet.
- c) Der Betrieb erfüllt ohne die Berücksichtigung der kantonalen Herabsetzung die Kriterien für ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (zurzeit 1.00 Standardarbeitskräfte [SAK]). Massgebend sind die vom Bund definierten SAK-Faktoren und der Durchschnitt der drei letzten rechtskräftigen Direktzahlungseröffnungen.
- d) 50% oder mehr der anfallenden Arbeiten müssen von betriebseigenen Arbeitskräften erledigt werden.
- e) Der Pächter darf das 65. Altersjahr bei Vertragsabschluss noch nicht vollendet haben. Für das Erreichen des 65. Altersjahres während der Vertragsdauer gelten die Ziffern 8 und 9.
- f) Der Pächter ist Bürger von Neuendorf und hat während der ganzen Vertragsdauer Wohnsitz in Neuendorf.

Entsprechend den angebauten Kulturen kann die Pachtdauer angepasst werden. Ausserhalb der ordentlichen Pachtdauer freiwerdende Flächen sind mit einem abgekürzten Pachtvertrag zu verpachten.

Bei Rückgabe von gartenbaulich genutzten Flächen ist vom Pächter eine Aufkalkung vorzunehmen.

Ansonsten gelten die übrigen Bestimmungen dieses Reglements sinngemäss.

#### **14.5 Einzäunungen von Dauerkulturen**

Auf Antrag kann die Allmendkommission eine dauerhafte Einzäunung der Kulturen bewilligen. Eine feste Verankerung der Einzäunung ist nicht erlaubt. Im Falle einer Bewilligung ist der Pächter zu verpflichten, spätestens am Ende der Pacht den Zaun auf seine Kosten zu entfernen. Zur Sicherstellung ist vor dem Erstellen eine Kautions in der Höhe von mindestens Fr. 5'000 pro Hektar zu hinterlegen. Die Allmendkommission befindet aufgrund des geplanten Zauns über die genaue Höhe. Das Geld wird, nach Abnahme der Parzelle durch eine Vertretung der Allmendkommission, zurückerstattet.

## 15 Beschwerdefrist und Beschwerdeinstanz

Aufgrund des öffentlich-rechtlichen Verhältnisses zwischen der Bürgergemeinde (Verpächterin) und dem Pächter sind sämtliche Streitigkeiten im Verwaltungsverfahren bzw. Verwaltungsgerichtsverfahren zu entscheiden.

Analog können gegen Beschlüsse und Verfügungen der Allmendkommission innert 10 Tagen nach Eröffnung der schriftlichen Mitteilung Beschwerde beim Bürgerrat erhoben werden.

## 16 Schlussbestimmungen

An Allmendland anstossende Dritte haben für Bäume und Sträucher einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten (§ 255 EG ZGB).

Das vorliegende Reglement tritt auf den 21. Juni 2018 in Kraft. Es ersetzt das Allmendreglement vom 10. Dezember 2008 und sämtliche bisher gefassten Abänderungen und Gemeindebeschlüsse über die Allmendnutzung. Für die bisherigen Pächter gilt das Reglement ab dem Beginn der nächsten Pachtperiode. Das Reglement ist den bisherigen Pächtern im Sinne einer Ordnungsvorschrift zuzustellen.

Von der Bürgergemeindeversammlung Neuendorf beschlossen am 21. Juni 2018

Der Bürgerpräsident:

  
Peter Stöckli

Die Bürgerschreiberin:

  
Monika Grecchi

