



# **Allmend-Reglement**

**der**

# **Bürgergemeinde Kappel**

## ALLMENDREGLEMENT

der

### Bürgergemeinde Kappel

#### A Allgemeine Bestimmungen

Ziel und  
Geltungsbereich

- § 1
- 1) Das Pachtreglement der Bürgergemeinde Kappel regelt die Pachtlandverteilung innerhalb der Bürgergemeinde Kappel.
  - 2) Es gilt ausschliesslich für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Landwirtschaftszone im Eigentum der Bürgergemeinde Kappel.

Zweck

- § 2
- Mit dem Pachtreglement bezweckt die Bürgergemeinde Kappel:
- Eine möglichst nachhaltige, umweltgerechte Bewirtschaftung des Pachtlandes
  - Eine Unterstützung der ortsansässigen Landwirtschaftlichen Betriebe
  - Eine Verpachtung zu sozialverträglichen Bedingungen
  - Eine transparente Zuteilung des Pachtlandes
  - Die Wahrung der Interessen der Bürgergemeinde
  - Die Verteilung des Pachtlandes an ortsansässige Bürger

#### B Organe und Zuständigkeiten

Zuständiges  
Organ

- §3
- 1) Für die Aufsicht und die Verwaltung des Pachtlandes ist der Bürgerrat zuständig.
  - 2) Der Bürgerrat hat insbesondere folgende Aufgaben:
    - Einteilung des Pachtlandes
    - Verpachtung des Pachtlandes
    - Abschluss der Pachtverträge
    - Führen eines Verzeichnisses der Pachtverträge
    - Festlegung der Pachtzinshöhe
    - Einholen von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer
    - Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Pachtlandes
    - Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen
    - Aufsicht über das Pachtland
    - Allfällige Zustimmung zu Unterverpachtung erteilen
    - Anpassungen am Pachtreglement zu Handen der Bürgergemeindeversammlung

Beschwerdeinstanz

- §4
- 1) Einsprachebehörde bei Verstössen gegen das Reglement und bei allen Verfügungen ist in erster Linie der Bürgerrat.
  - 2) Beschwerden gegen Zuteilungsbeschlüsse richten sich nach dem Gemeindegesetz und sind beim Volkswirtschaftsdepartement einzureichen.
  - 3) Bei Streitigkeiten kann die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht beigezogen werden.

## C Anspruchsberechtigung

Persönliche Voraussetzungen	§5	<p>1) Pachtberechtigt sind ausschliesslich selbst bewirtschaftende Landwirte, deren Betrieb und Wohnsitz in der Bürgergemeinde liegt. Dazu gehören auch Landwirte, die mit einem oder mehreren Partner(n) aus einer anderen Gemeinde überbetrieblich in Betriebsgemeinschaften oder Betriebszweiggemeinschaften sind.</p> <p>2) Die Anerkennung der Zusammenarbeitsformen durch das Amt für Landwirtschaft ist Pflicht.</p>
Betriebliche Voraussetzungen	§6	<p>1) Der Betrieb muss gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung des Bundes zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt sein.</p> <p>2) Der Betrieb muss ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sein.</p>
Erreichen Pensionsalter	§7	Hat ein Landwirt das Pensionsalter erreicht, so hat er keinen Anspruch mehr auf Pachtland.
Verkürzter Pachtvertrag	§8	<p>1) Erreicht ein Pächter das Pensionsalter vor Ablauf der Pachtperiode, ist – falls der Bügerrat keine Ausnahme erlaubt – zu Beginn der Pachtperiode ein Pachtvertrag mit abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen. Dieser Pachtvertrag ist durch das Amt für Landwirtschaft genehmigen zu lassen, damit die verkürzte Dauer Gültigkeit hat.</p> <p>2) Wird der Betrieb von der Ehefrau oder von einem Nachkommen weitergeführt und werden sämtliche Voraussetzungen für den Anspruch auf Pachtland (vgl. Art. 5 und 6) weiterhin erfüllt, wird die abgekürzte Pachtdauer hinfällig.</p>
Anspruch Ehegatte/ Ehegattin/ Nachkommen	§9	<p>1) Übernimmt die Ehefrau/der Ehegatte, ein Nachkomme, oder der Ehegatte/die Ehegattin eines Nachkommen einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann er/sie in die bestehenden Pachtverträge eintreten, unter der Voraussetzung, dass er/sie die persönlichen Voraussetzungen für die Pachtberechtigung erfüllt.</p> <p>2) Übernimmt der Ehepartner/die Ehepartnerin beim Erreichen des Pensionsalters des bisherigen Bewirtschafters den Betrieb, so ist er/sie von den Ausbildungsanforderungen ausgenommen, wenn er/sie vor der Übernahme während mindestens 10 Jahren auf dem Betrieb mitgearbeitet hat.</p>

## **D Vergabe des Pachtlandes**

Vergabegrundsätze	§10	<p>1) Das Pachtland soll auf alle Berechtigten gleichmässig zugeteilt werden</p> <p>2) Nach Möglichkeit sollen ganze Grundstücke zugeteilt werden oder zumindest sollen effizient bewirtschaftbare Bewirtschaftungseinheiten und eine gute Arrondierung gefördert werden. Deshalb kann aus Gründen der Distanz der Parzelle zum Bewirtschaftungszentrum oder aus Gründen der Arrondierung von Punkt 1 abgewichen werden.</p>
Pachtdauer	§11	<p>Die Verpachtung erfolgt auf eine Dauer von sechs Jahren. Ohne Kündigung (gemäss Abschnitt E) verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um weitere sechs Jahre.</p>
Vergabe von freiwerdendem Pachtland	§12	<p>1) Interessenten für das Pachtland haben sich schriftlich beim Bürgerrat zu bewerben.</p> <p>2) Mit der Bewerbung erteilt der Pächter der Bürgergemeinde Kappel das Recht beim kantonalen Amt für Landwirtschaft die bewirtschaftete Betriebsfläche und Angaben zu Standardarbeitskräften anzufordern.</p>
Vergabekriterien für Pachtlandzuteilung	§13	<p>1) Es gelten die Verpachtungsgrundsätze von Art. 5 bis 10.</p> <p>2) Die Verteilung des Pachtlandes erfolgt zudem gemäss den aufgeführten Kriterien in der aufgeführten Reihenfolge:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Zuteilung an Berechtigte mit den bisher kleinsten zugeteilten Pachtlandflächen der Bürgergemeinde, nur wenn es um die Neuverpachtung eines Grundstücks geht.</li><li>b. Zuteilung an bisherige Bewirtschafter des Pachtlandes.</li><li>c. Zuteilung an Betriebsnachfolger des bisherigen Bewirtschafters.</li><li>d. Bewerber mit Haupterwerbsbetrieb vor Bewerber mit Nebenerwerbsbetrieb.</li><li>e. Distanz des Betriebes von der neu zu bewirtschafteten Fläche und Verbesserung der Arrondierung durch die Zupacht.</li><li>f. Minderzuteilungen bei Verstössen gegen die Bewirtschaftungspflichten gemäss Art. 23 bis 29 mit schriftlicher Verwarnung.</li></ul>
Vorschlag der Landwirte	§14	<p>1) Wenn alle Landwirte gemäss Artikel 5 - 9 einen gemeinsam unterzeichneten Vorschlag über die Zuteilung der Landparzelle(n) einreichen, kann der Bürgerrat die zur Verpachtung stehende(n) Parzelle(n), in Abweichung von den Vergabekriterien dieses Reglements (Art. 13), gemäss diesem gemeinsam eingereichten Vorschlag zuteilen.</p> <p>2) Der endgültige Entscheid liegt beim Bürgerrat.</p>

**E Pachtzinse**

Höhe und Anpassung des Pachtzinses §15 1) Die Pachtzinse werden gestützt auf die eidg. Anpassung Pachtzinsverordnung festgelegt.

2) Der Betrag ist jeweils vor der Verpachtung festzusetzen.

Fälligkeit Pachtzins §16 1) Der Pachtzins ist auf den 1. November in Rechnung zu stellen, zahlbar innert 30 Tagen netto.

2) Der Pachtzins ist nachschüssig zu zahlen.

**F Pachtauflösung**

Kündigung Pachtverhältnis §17 1) Die Auflösung des Pachtverhältnisses ist auf das Ende der sechsjährigen Pachtdauer hin möglich, unter einjähriger Kündigung auf den 30. Oktober.

2) Für die Kündigung der Pacht gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2).

3) Die Auflösung der Pacht ist per 31.3. und 30.9. möglich, wenn folgende wichtige Gründe vorliegen:

a) Verlust der Pachtberechtigung

b) Vernachlässigung des Pachtlandes

c) Verletzung des Verbots der Unterpacht

d) Verstoss gegen den Pachtvertrag

e) nach erfolgloser 2. Mahnung der Pachtzinsrechnung

f) wenn der Betrieb nicht selbst bewirtschaftet wird

g) Die Kündigungsfrist beträgt in diesen Fällen 6 Monate.

Betriebsaufgabe vor Pension §18 Gibt ein Landwirt die Selbstbewirtschaftung auf oder verlässt er die Gemeinde, so fallen im gleichen Jahr die gepachteten Parzellen auf den 30. Oktober an die Bürgergemeinde zurück.

Betriebsaufgabe Pension §19 Erreicht ein Pächter das Pensionsalter und kann er keine bei gesicherte Hofnachfolge mit landwirtschaftlicher Ausbildung vorweisen, muss er das Pachtland auf Ende des laufenden Pachtjahres (30. Oktober) zur Weiterverpachtung an die Bürgergemeinde zurückgeben (vgl. Art. 7 - 9).

Unterverpachtung §20 1) Eine Unterverpachtung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Bürgergemeinde gestattet.

2) Der Flächentausch innerhalb einer anerkannten Form der überbetrieblichen Zusammenarbeit (vgl. Art. 5) wird nicht als Unterverpachtung betrachtet.

Vorzeitige Kündigung §21 Vorzeitige Kündigungen können in den übrigen Fällen nur im Rahmen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 ausgestellt werden.

## **G Bewirtschaftung**

Verminderung von Bankettschäden	§22	<p>1) Wegbankette müssen ausreichend bewachsen sein, dürfen nicht gedüngt und nicht mit Pflanzenbehandlungsmitteln abgespritzt werden.</p> <p>2) Sie müssen in zweckdienlicher Art gepflegt werden.</p> <p>3) Auf 50 cm Abstand zur Wegvermarkung dürfen Bankette weder umgepflügt, noch sonst wie beschädigt werden.</p> <p>4) Die Wegbankette sind durch die Bewirtschafter zu mähen.</p>
Grenzzeichen /Marksteine	§23	<p>1) Grenzzeichen müssen dauernd sichtbar gehalten werden. Sie dürfen weder in der Lage verändert noch beschädigt werden.</p> <p>2) Beschädigte Grenzzeichen sind zu Lasten des Verursachers durch den zuständigen Geometer instand stellen zu lassen.</p>
Rücksicht auf Flurwege	§24	<p>1) Flurwege dürfen bei der Bewirtschaftung der Felder nicht beschädigt und nicht als Wendepplatz benützt werden.</p> <p>2) Wege und Schächte, die bei Feldarbeiten mit Erde, Mist etc. verschmutzt werden, sind jeden Tag durch den Verursacher zu reinigen. Dies gilt auch nach Arbeiten, welche von Lohnunternehmern ausgeführt werden.</p>
Einhaltung der Umweltgesetzgebung	§25	Die landwirtschaftlich bedeutsamen Bestimmungen in den Gesetzen zu Gewässerschutz, Bodenschutz, Natur- und Heimatschutz, Tierschutz und Raumplanung sind einzuhalten.
Sorgfaltspflicht Grundstücke/ Obst- und Alleebäume	§26	<p>1) Die verpachteten Grundstücke sind in fachkundiger Weise zu bewirtschaften und durch zweckmässige Bearbeitung in dauernder Ertragsfähigkeit zu erhalten.</p> <p>2) Die Bäume dürfen nicht beschädigt und nur mit Bewilligung des Bürgerrates entfernt werden. Die Obst- und Alleebäume sind in der Pacht nicht inbegriffen. Der Bürgerrat ist für die Pflege (Schnitt, Düngung, Spritzen, Mäuse bekämpfen) verantwortlich. Der Pächter hat Neuanpflanzungen von Bäumen inkl. deren Beschilderung zur Erhaltung des Baumbestandes entlang der Wege zu dulden.</p> <p>3) Schäden durch Pächter müssen durch ihn innert Jahresfrist beseitigt oder ersetzt werden. Bei Nichteinhaltung wird die Bürgergemeinde die Arbeiten ausführen und die anfallenden Kosten dem Pächter weiterverrechnen.</p>

**F Schlussbestimmung**

Inkrafttreten §27 Dieses Reglement ersetzt alle vorherigen Reglemente und trifft per XXX in Kraft.

Beschlossen an der Bürgergemeindeversammlung vom  
XX. XX.XXXX.

Der Bürgergemeindepräsident  
Roman Hellbach

Die Bürgerschreiberin  
Sabine Brack

Anhang: Plan Allmend Land