

## Muster-Pachtreglement BWSO / September 2012

### Erklärungen

**Gelb** = Die zutreffende Bezeichnung ist zu wählen. Das Reglement ist sinngemäss auch für Einheits- und Einwohnergemeinden anwendbar. Die entsprechenden Bezeichnungen sind einzusetzen.

**Grün** = sind mögliche weitergehende Regelungen, die in einem Minimalreglement weggelassen werden können. Es ist fallweise zu prüfen, was in das Reglement aufgenommen werden soll.

## Pachtreglement der Bürgergemeinde xy

### A Zweck

- Art. 1: Das Pachtreglement der Bürgergemeinde xy gilt ausschliesslich für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Landwirtschaftszone im Eigentum der Bürgergemeinde xy. Es regelt die Pachtlandverteilung der Bürgergemeinde xy.
- Art. 2: Die im Anhang I aufgeführten Parzellen sind als unveräusserliches Allmendland ausgeschieden und im Verwaltungsvermögen der Bürgergemeinde xy integriert.
- Art. 3: Das Pachtland wird in möglichst grossen Parzellen zur landwirtschaftlichen Nutzung an Landwirte der Gemeinde xy verpachtet.

### B Aufsicht und Verwaltung

- Art. 4: Die Aufsicht und Verwaltung des Allmendfonds der Bürgergemeinde xy obliegt dem Bürgerrat / der Allmendkommission.  
Die Kommission konstituiert sich selbst. Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre (nur bei Lösung mit Allmendkommission).  
Einsprachebehörde bei Verstössen gegen das Reglement ist der Bürgerrat (bei Lösung Allmendkommission) / der Regierungsrat des Kantons (bei Lösung Bürgerrat).
- Art. 5: Die zuständige Behörde hat folgende Aufgaben:
- Einteilung des Allmendlandes
  - Ausschreibung und Verpachtung des Allmendlandes
  - Abschluss der Pachtverträge
  - Einholen von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer
  - Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Pachtlandes
  - Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen
  - Aufsicht über das Allmendland
  - Führen eines Pachtverträge-Verzeichnisses

## C Verpachtungsgrundsätze

- Art. 6: Pachtberechtigt sind ausschliesslich selbst bewirtschaftende Landwirte, deren Betrieb in der **Gemeinde xy** liegt. Dazu gehören auch Landwirte, die mit einem oder mehreren Partner(n) aus einer anderen Gemeinde überbetrieblich zusammenarbeiten. Darunter sind Betriebsgemeinschaften oder Betriebszweiggemeinschaften oder andere vom Amt für Landwirtschaft anerkannte Formen zu verstehen.  
Die Anerkennung der Zusammenarbeitsformen durch das Amt für Landwirtschaft ist Pflicht.
- Art. 7: Der Betrieb muss den ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN) erfüllen und gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung des Bundes zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt sein.
- Art. 8: Hat ein Landwirt das 65. Altersjahr erreicht, so hat er keinen Anspruch mehr auf Allmendland, sofern er nicht eine gesicherte Nachfolge mit landwirtschaftlicher Ausbildung vorweisen kann.
- Art. 9: Erreicht ein Pächter das Alter 65 vor Ablauf der Pachtperiode, ist – falls **der Bürgerrat / die Allmendkommission** keine Ausnahme erlaubt – zu Beginn der Pachtperiode ein Pachtvertrag mit abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen. Dieser Pachtvertrag ist durch das Amt für Landwirtschaft genehmigen zu lassen.  
Wird der Betrieb von der Ehefrau oder von einem Nachkommen weitergeführt und werden die Voraussetzungen für den Anspruch auf Allmendland weiterhin erfüllt, wird die abgekürzte Pachtdauer hinfällig.
- Art. 10: Übernimmt die Ehefrau, ein Nachkomme, oder der Ehegatte eines Nachkommens einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann er in die bestehenden Pachtverträge eintreten, unter der Voraussetzung, dass er die persönlichen Voraussetzungen für die Pachtberechtigung erfüllt. **Er hat ein entsprechendes Gesuch bis spätestens ... einzureichen.**
- Art. 11: Wird eine Landparzelle zur Neuverpachtung frei, so wird die zur Verpachtung stehende Parzelle im amtlichen Publikationsorgan ausgeschrieben.  
**Alternative: Wenn eine Landparzelle zur Neuverpachtung frei wird, erhalten die gemäss Artikel 6 - 10 pachtberechtigten Landwirte der Bürgergemeinde xy eine schriftliche Mitteilung, damit sie ihr Interesse anmelden können. Die Interessenten haben sich schriftlich zu bewerben beim Bürgerrat / bei der Allmendkommission.**
- Art. 12: Wenn alle Landwirte, gemäss Artikel 6 - 10 einen gemeinsam unterzeichneten Vorschlag über die Zuteilung der Landparzelle(n) einreichen, kann der **Bürgerrat / die Allmendkommission** die zur Verpachtung stehende(n) Parzelle(n), in Abweichung von den Zuteilungskriterien dieses Reglements (Art. 14 und 15), gemäss diesem gemeinsam eingereichten Vorschlag zuteilen.

Art. 13: Die Verpachtung erfolgt auf eine Dauer von sechs Jahren. Ohne Kündigung (gemäss Abschnitt E) verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um weitere sechs Jahre.

Art. 14: Bei der Zuteilung der Parzellen an die berechtigten Pachtinteressenten ist auf folgende Kriterien, in der aufgeführten Reihenfolge, Rücksicht zu nehmen:

- In erster Linie werden Haupterwerbsbetriebe, respektive Betriebe, die als landwirtschaftliches Gewerbe (nach BGG) gelten, bevorzugt. Der Bürgerrat / die Allmendkommission hat das Recht die notwendigen Daten bei der zuständigen Stelle einzuholen.
- Als Ersatz, wenn die Bürgergemeinde xy in wichtigem öffentlichem Interesse Landwirtschaftsland einer anderen Nutzung zuführt (z.B. Kiesabbau).
- Jeder Landwirt (gem. Art. 6 - 10) hat Anrecht auf wenigstens eine Parzelle Landwirtschaftsland der Bürgergemeinde xy. Pachtland der Einwohner- und der Kirchgemeinde wird wie Land der Bürgergemeinde behandelt.
- Bei der Verpachtung von kleinen Flächen und Restparzellen werden in erster Linie die Anstösser berücksichtigt.

Art. 15: Bei einer allgemeinen Neuzuteilung ist auf kurze Bewirtschaftungsdistanzen zu achten. (allgemeine Neuzuteilung = alle Pachtflächen werden gleichzeitig neu zugeteilt).

## D Pachtzinsen

Art. 16: Die Höhe des Pachtzinses orientiert sich am Ertragswert. Darin sind der Boden (Bodenqualität), Waldrandeffluss, die Form der einzelnen Parzelle usw. enthalten. Der Betrag ist jeweils vor der Verpachtung festzusetzen. Die Pachtzinse werden gestützt auf die eidg. Pachtzinsverordnung festgelegt. Der Bürgerrat / die Allmendkommission entscheidet jeweils vor Beginn einer neuen Pachtperiode, ob die Pachtzinse neu festgesetzt werden sollen. Ändern die Grundlagen für die Pachtzinsberechnung während einer Pachtperiode, entscheidet die zuständige Behörde, ob die Zinsen auf das nächstfolgende ganze Pachtjahr angepasst werden sollen.

Art. 17: Der Bürgerrat / die Allmendkommission kann für besondere Leistungen im Interesse der Bürgergemeinde den Pachtzins angemessen reduzieren. (Besondere Leistungen: wenn eine Bürgergemeinde mit einer Waldfläche am Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft des Kantons Solothurn teilnehmen will und dazu auch ein Einbezug von vorgelagerten landwirtschaftlichen Parzellen erforderlich ist).

Art. 18: Der Pachtzins wird bei Vertragsbeginn durch den Bürgerrat / die Allmendkommission überprüft und gegebenenfalls den Verhältnissen angepasst.

Art. 19: Der Pachtzins ist auf den 30. September <sup>1</sup> in Rechnung zu stellen, zahlbar innerhalb 30 Tagen netto. Der Pachtzins ist nachschüssig zu zahlen.

## E Pachtauflösung

Art. 20: Die Auflösung des Pachtverhältnisses ist auf das Ende der sechsjährigen Pacht-dauer hin möglich, unter einjähriger Kündigung auf den 30. September <sup>2</sup>.

Art. 21: Gibt ein Landwirt die Selbstbewirtschaftung auf oder verlässt er die Gemeinde, so fallen im gleichen Jahr die gepachteten Parzellen auf den 30. September an die Bürgergemeinde zurück.

Art. 22: Vollendet ein Pächter das 65. Altersjahr und kann er keine gesicherte Hofnach-folge mit landwirtschaftlicher Ausbildung vorweisen, muss er das Pachtland zur Weiterverpachtung an die Bürgergemeinde zurückgeben (vgl. Artikel 8 – 10).

Art. 23: Eine Unterverpachtung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin gestattet. Der Flächentausch innerhalb einer anerkannten Form der überbe-trieblichen Zusammenarbeit <sup>3</sup> wird nicht als Unterverpachtung betrachtet.

Art. 24: Wer eigenes Land zur landwirtschaftlichen Nutzung wegverpachtet, hat keinen Anspruch auf Land der Bürgergemeinde xy. Ein bereits bestehender Pachtver-trag mit der Bürgergemeinde xy wird unter Einhaltung einer einjährigen Kündi-gungsfrist auf den Ablauf des Pachtvertrages (Sechs-Jahres-Periode) aufgelöst (Umgehung des Verbotes der Unterverpachtung). Über Ausnahmen (z.B. Ab-tausch von Eigenland zur Betriebs-Arrondierung entscheidet der Bürgerrat / die Allmendkommission.

Art. 25: Vorzeitige Kündigungen können in den übrigen Fällen nur im Rahmen des Bun-desgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 ausgestellt werden.

## F Bewirtschaftung

Art. 26: Die Parzellen dürfen nur bis zu den Marksteinen, resp. bis 50 cm an den Weg heran, gepflügt werden (Verminderung von Bankettschäden).

Art. 27: Die Marksteine müssen stets frei und sichtbar sein. Ausgefahrene Marksteine werden auf Kosten des Verursachers neu gesetzt.

Art. 28: Verschmutzte Strassen und Wege sind unmittelbar nach der Feldarbeit durch den Verursacher zu reinigen. Andernfalls wird die Reinigung durch Dritte im Auftrag der Verpächterin ausgeführt und die Kosten werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

<sup>1</sup> Hier ist der ortsübliche Herbsttermin einzusetzen, (30. September oder 31. Oktober).

<sup>2</sup> Hier ist der ortsübliche Herbsttermin einzusetzen, (30. September oder 31. Oktober).

<sup>3</sup> Vergleiche Erklärung in 4

Art. 29: Die Abfuhr von Erde sowie das Ablagern von Steinen und Schutt sind verboten.

Art. 30: Während des Austragens von Gülle oder anderem Flüssigdünger darf der Boden weder schneebedeckt noch wassergesättigt sein. Deshalb ist auch das Ausbringen bei oder unmittelbar nach starken Regenfällen sowie während oder kurz nach der Schneeschmelze untersagt. Für Schäden wird der Pächter haftbar gemacht.

Art. 31: Disteln, Blacken und Neophyten sind vor dem Absamen zu entfernen. Bei Nichteinhaltung dieser Anordnung veranlasst der Bürgerrat / die Allmendkommission die Vernichtung dieser Unkräuter auf Kosten des Pächters.

Art. 32: Bei starker Vernachlässigung einer Parzelle hat der Bürgerrat / die Allmendkommission den Bewirtschafter zu verwarnen. Im Wiederholungsfalle kann im folgenden Jahr die Pacht dieser Parzelle auf den 30. September gekündigt werden.

## G Besonders naturnahe Bewirtschaftung

Art. 33: Auf Antrag des Pächters, des Bürgerrates / die Allmendkommission und der Umweltkommission der Einwohnergemeinde xy kann der Bürgerrat die anzurechnende Fläche und den Pachtzins für die ganze Parzelle oder einen Teil davon um maximal 50 % reduzieren, wenn die Parzelle nachgewiesenermassen besonders naturnah bewirtschaftet wird.

## H Besondere Bestimmungen

Art. 34: Für Landparzellen entlang von Waldungen mit einer Waldrandvereinbarung gemäss Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft (MJPNL) muss in der Regel auch eine Vereinbarung für das Landwirtschaftsland abgeschlossen werden. Die Auflagen der Vereinbarung (Bewirtschaftung als Krautsaum) sind bei der Bemessung des Pachtzinses zu berücksichtigen.

Art. 35: Der Bürgerrat / die Allmendkommission reserviert nach Bedarf Land für Pflanzgärten der Bürger oder erstellt gemeinsame Obstanlagen, welche baumweise verpachtet werden. Die Zuteilung hat unter dem Gesichtspunkt der guten Bewirtschaftung zu erfolgen. Diese Verpachtungen fallen unter das nichtlandwirtschaftliche Pachtrecht gemäss Obligationenrecht. Die Pachtdauer beträgt jeweils nur ein Jahr und kann mit 6-monatiger Frist gekündigt werden. Die Pachtzinse sind nicht genehmigungspflichtig.

Art. 36: Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde auf dem Pachtland neu gepflanzt, bzw. angelegt werden. Ohne Genehmigung angelegte Dauerkulturen, Bäume und Ökoelemente sind bei der Rückgabe des Pachtlandes vom Pächter auf seine Kosten zu entfernen. Bestehende Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Behörden entfernt werden.

- Art. 37: Alle Pächter erhalten einen schriftlichen Pachtvertrag.
- Art. 38: Jeder Land-Pächter der **Bürgergemeinde xy** erhält ein Pachtreglement der **Bürgergemeinde xy**.
- Art. 39: Das Pachtreglement der **Bürgergemeinde xy** wird im Pachtvertrag unter „Besondere Bestimmungen“ als integrierender Bestandteil des Pachtvertrages eingetragen.
- Art. 40: Jeder Pächter erteilt der **Bürgergemeinde xy** das Recht, beim Erhebungsverantwortlichen der Gemeinde oder beim kantonalen Amt für Landwirtschaft die bewirtschaftete Betriebsfläche oder andere nötigen Angaben anzufordern.

## I Bewirtschaftungsauflagen für rekultiviertes Areal

- Art. 41: Auf neu rekultiviertem Areal (z.B. nach Kiesabbau) sind die Auflagen für die Rekultivierung zu berücksichtigen.
- Art. 42: Die Humusbildung ist zu fördern, um die Bodenstruktur zu erhalten. Das Areal ist jeweils begrünt (bodenbedeckt) einzuwintern.
- Art. 43: Bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des rekultivierten Areals sind Dünge- und Pflanzenschutzmittel sorgfältig und massvoll, gemäss den Richtlinien und Empfehlungen der eidgenössischen Fachinstanz, anzuwenden.
- Art. 44: Durch die Nutzung des rekultivierten Areals dürfen die Sickerschicht, die Sickerschächte und auf drainierten Flächen die Entwässerung nicht beschädigt werden. Für Schäden wird der Pächter haftbar gemacht.
- Art. 45: Auf dem Deponieareal dürfen nur mit Genehmigung des **Bürgerrates / der Allmendkommission** Bäume gepflanzt werden.

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die **Bürgergemeindeversammlung** in Kraft und ersetzt alle bisherigen Reglemente.

Genehmigt von der **Bürgergemeindeversammlung** am **TT.MM.JJJJ**

**Bürgergemeinde xy**

Name, Vorname

Name, Vorname

BürgergemeindepäsidentIn

BürgerschreiberIn

## Anhang 1

### Liste der gemäss diesem Pachtreglement zu verpachtenden Parzellen

<b>GB Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Fläche [Aren]</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Bemerkungen</b>
nnn	Flurname	Xxx,xx	Landwirtschaft	
nnn	Flurname	Xx.xx	Wiese	