



BÜRGERGEMEINDE ZULLWIL

ALLMENDREGLEMENT

Die Gemeindeversammlung der Bürgergemeinde Zullwil, gestützt auf §§. 45. Lit a und 121 des kantonalen Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 (GG BGS 131.1)

beschliesst:

I. Nutzung und Erhalt der Allmend

§ 1 Ziel und Geltungsbereich

1. Dieses Reglement regelt die Nutzung der im Eigentum der Bürgergemeinde Zullwil stehenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen.
2. Bei eventuellem Verkauf von Allmendland ist die veräusserte Fläche, wenn immer möglich durch Zukauf zu ersetzen.
3. Das Allmendland muss der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.
4. Der Gemeinderat kann Massnahmen, die dem Natur- und Landschaftsschutz zugutekommen, durch entsprechende Bestimmungen fördern oder eine Nutzung, die eine Beeinträchtigung der Umwelt zur Folge haben könnte, untersagen.
5. Es regelt die Pachtlandverteilung der Bürgergemeinde Zullwil.
6. Dem Gemeinderat bleibt vorbehalten, weitere Nutzungsvorschriften zu erlassen.

§ 2 Zweck

Mit dem Allmendreglement bezweckt die Gemeinde Zullwil:

1. Eine möglichst nachhaltige, umweltgerechte Bewirtschaftung des Pachtlandes
2. Eine Verpachtung zu sozialverträglichen Bedingungen
3. Eine transparente Zuteilung des Pachtlandes
4. Die Wahrung der Interessen der Gemeinde
5. Die Verteilung des Pachtlandes an ortsansässige Landwirte wie auch Anstösser von Nachbargemeinden, die eine oder mehrere Parzellen gepachtet haben.
6. Erfüllen mehrere Interessenten diese Voraussetzungen, kann der Gemeinderat Höchstlimiten von Zuteilungen an einzelne Pächter festlegen.

II. Zuständigkeit und Rechtsschutz

§ 3 Zuständiges Organ

Der Vollzug dieses Reglements steht unter der Aufsicht des Bürgerrates.

Der Bürgerrat hat folgende Aufgaben:

1. Einteilung des Pachtlandes
2. Abschluss der Pachtverträge
3. Aufsicht über die laufenden Pachtverträge
4. Durchführung der nötigen Kontrollgänge
5. Aufsicht über den Wegunterhalt und das Allmendland
6. Vorbereitung und Durchführung der Zuteilungen von Allmendland
7. Führen eines Pachtverträge-Verzeichnisses
8. Einholen von Bewilligungen für verkürzte Pachtdauer
9. Aufsicht über das Pachtland
10. Erteilung einer allfälligen Zustimmung zu Unterverpachtung
11. Anpassung am Allmendreglement zu Händen der Gemeindeversammlung
12. Beschluss über die Kündigung der Pachtverträge

Diese Aufgaben können auch an die Forstkommision oder eine Arbeitsgruppe delegiert werden.

§ 4 Rechtsschutz

1. Einsprachebehörde bei Verstössen gegen das Reglement und allen Verfügungen ist in erster Linie der Bürgerat.
2. Beschwerden gegen Zuteilungsbeschlüsse richten sich nach dem Gemeindegesetz und sind beim Volkswirtschaftsdepartement einzureichen.
3. Gegen Entscheide des Bürgerates kann innert 10 Tagen seit Eröffnung Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

III. Straf- und Schlussbestimmungen

§ 5 Strafverfolgung

1. Wer den Bestimmungen dieses Reglements zuwiderhandelt, wird mit einer Busse in Friedensrichterkompetenz bestraft.
2. Die Anwendung der Strafbestimmungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts bleibt vorbehalten.
3. Ferner bleiben allfällige Schadensersatzansprüche vorbehalten.

IV. Verpachtungsgrundsätze

§ 6 Persönliche Voraussetzungen

1. Pachtberechtigt sind ausschliesslich selbst bewirtschaftende Landwirte, deren Betrieb in der Gemeinde Zullwil liegt und die ihren Wohnsitz in Zullwil haben. Auch selbst bewirtschaftende Landwirte mit Wohnsitz in einer Nachbargemeinde sind zur Pacht berechtigt, falls die Pacht nicht an Ortsansässige vergeben werden kann.
2. Berechtig sind auch auswertige Landwirte die seit mehr als 25 Jahre Pächter einer oder mehreren Parzellen sind. Es Berechtig Sie aber nicht weitere Parzellen dazu zu Pachten.
3. Die Berechtigung besteht auch, wenn ein Berechtigter mit einem oder mehreren Partner(n) aus einer anderen Gemeinde überbetrieblich in Betriebsgemeinschaften, Betriebszweiggemeinschaften oder einer Fruchtfolgegemeinschaft zusammen geschlossen ist
4. Die Anerkennung der Zusammenarbeitsformen durch das Amt für Landwirtschaft ist Pflicht.

§7 Betriebliche und persönliche Voraussetzungen

1. Der Betrieb muss ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sein und mindestens 1.0 SAK (Standradarbeitskräfte) gemäss Direktzahlungsberechnung ausweisen.
2. Der Bewirtschafter muss gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung des Bundes zum Bezug von Direktzahlungen (Alter, Ausbildung) berechtigt sein und seinen Betrieb entsprechend führen (Erfüllung ökologischer Leistungsnachweis).

§ 8 Erreichen AHV-Alter

Hat der Pächter das 65. Altersjahr erreicht, so hat er keinen Anspruch mehr auf Allmendland.

§ 9 Verkürzter Pachtvertrag

1. Erreicht ein Pächter das 65 Altersjahr vor Ablauf der Pachtperiode, ist zu Beginn der Pachtperiode ein Pachtvertrag mit abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen. Dieser Pachtvertrag ist durch das Amt für Landwirtschaft genehmigen zu lassen.
2. Wird der Betrieb von der Ehefrau, die im Betrieb Mitbewirtschafterin war oder von einem Nachkommen weitergeführt, wird die abgekürzte Pachtdauer hinfällig.

§ 10 Anspruch Ehegatte/Ehegattin/Nachkommen

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 die betrieblichen und persönlichen Voraussetzungen für die Pachtberechtigung gemäss § 7 erfüllt sind. Der nachfolgende Bewirtschafter hat ein entsprechendes Gesuch bis spätestens 3 Monate nach Übernahme des Betriebes einzureichen. Vor der Bewilligung des Gesuches darf das Land nicht bewirtschaftet werden.

V. Vergabe des Pachtlandes

§ 11 Vergabegrundsätze

1. Das Pachtland soll soweit als möglich, auf allen Berechtigten gleichmässig zugeteilt werden.
2. Nach Möglichkeit sollen ganze Grundstücke zugeteilt werden oder zumindest sollen effizient bewirtschaftbare Einheiten 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.
3. An Auswertige Landwirte kann nur dieses Pachtland verpachtet werden, welches Sie bereits gepachtet haben.

§ 12 Pachtdauer

Die Verpachtung erfolgt für die Dauer von 10 Jahren. Ohne Kündigung verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um weitere 6 Jahre.

§ 13 Vergabe von freiwerdendem Pachtland

1. Wenn eine Landparzelle zur Neuverpachtung frei wird, erhalten die gemäss § 6-10 pachtberechtigten Landwirte der Gemeinde Zullwil eine schriftliche Mitteilung, damit sie ihr Interesse anmelden können.
2. Interessenten für das Pachtland haben sich schriftlich beim Gemeinderat zu bewerben.
3. Mit der Bewerbung erteilt der Pächter der Gemeinde Zullwil das Recht beim kantonalen Amt für Landwirtschaft die bewirtschaftete Betriebsfläche, Angaben zu den Standardarbeitskräften (SAK) und den Nachweis der Direktzahlungsberechtigung anzufordern.

§ 14 Vergabekriterien für Pachtlandzuteilung

Die Verteilung von freiwerdendem Pachtland erfolgt nach den folgenden Kriterien.

1. An denjenigen Bewirtschafter, der seit der letzten Verteilung Pachtland abgeben musste, weil die Bürgergemeinde auf diesem Land eine andere Nutzung im öffentlichen Interesse (z.B. Deponie oder Kiesabbau) realisiert hat.
2. Kleine Flächen und Restparzellen mit einer Fläche von weniger als 1 ha werden in erster Linie an die Anstösser verpachtet.
3. An denjenigen Bewerber, der bisher die kleinste Pachtfläche hat.
4. Haben zwei oder mehrere Bewerber bisher die gleiche Grösse an Pachtland, erfolgt die Zuteilung;
 - a. An Denjenigen, der bereits ein angrenzendes Grundstück (Eigen- oder Pachtland) bewirtschaftet.
 - b. An den Betrieb, dessen Betriebszentrum weniger weit von dem zu pachtenden Grundstück entfernt liegt.
5. Das Pachtland kann nur an selbst bewirtschaftende Landwirte, deren Betrieb in der Gemeinde Zullwil liegt und die ihren Wohnsitz in Zullwil haben, vergeben werden.

Sind mehrere Grundstücke zu verteilen, erfolgt die Verteilung der einzelnen wie folgt:

1. Die Verteilung erfolgt jeweils unter denjenigen, die sich für das betreffende Grundstück beworben haben.

2. Die Grundstücke werden in Reihenfolge der abnehmenden Grösse verteilt (grösstes Grundstück zuerst).
3. Nach jeder Zuteilung wird die bisher gepachtete Fläche inklusive neu zugeteiltem Grundstück ermittelt.
4. Bei einer Neuverteilung soll ein einzelner Betrieb maximal 4 ha zusätzliches Pachtland zugeteilt erhalten.
5. Minderzuteilung bei Verstössen gegen die Bewirtschaftungspflicht gemäss § 23 mit schriftlicher Verwarnung
6. Landwirte, die wegen Verstössen gegen die Bewirtschaftungspflicht gemäss § 23 in der laufenden oder in der letzten Pachtperiode verstossen haben, sind von der Neuzuteilung ausgeschlossen.

§ 15 Vorschlag der Landwirte

Wenn alle Landwirte gemäss § 6-10 einen gemeinsam unterzeichneten Vorschlag über die Zuteilung der Grundstücke einreichen, kann der Gemeinderat die zur Verpachtung stehenden Grundstücke oder Teilflächen, in Abweichung von den Vergabekriterien dieses Reglements § 14 gemäss dem gemeinsam eingebrachten Vorschlag zuteilen. Der endgültige Entscheid liegt beim Gemeinderat.

VI. Pachtzinsen

§ 16 Höhe und Anpassung des Pachtzinses

1. Die Höhe des Pachtzinses orientiert sich am Ertragswert. Darin sind der Boden (Bodenqualität), Waldrandeffluss, die Form der einzelnen Parzellen usw. enthalten
2. Erfolgt die Pacht durch Zuteilung, wird die Höhe des Pachtzinses durch die zuständige Behörde vor der Verpachtung festgelegt.
3. Die Pachtzinsen werden gestützt auf die eidg. Pachtzinsverordnung festgelegt.

§ 17 Fälligkeit Pachtzins

Der jährliche Pachtzins wird am 1. November zur Zahlung fällig, Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Gemeindeverwaltung. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins erhoben. Das Mahnverfahren richtet sich nach der Regelung für die Gemeindesteuern.

VII. Pachtauflösung, Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

§ 18 Kündigung Pachtverhältnis

1. Die Auflösung des Pachtverhältnisses ist auf das Ende der zehnjährigen Pachtdauer hin möglich, unter einjähriger Kündigung auf den 1. November
2. Für die Kündigung der Pacht gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2)
3. Gibt ein Pächter den Landwirtschaftsbetrieb auf oder verlässt die Gemeinde, gehen die von ihm gepachteten Parzellen spätestens auf den 1. November des laufenden Jahres an die Bürgergemeinde zurück.
4. Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe mit zugepachtetem Allmendland einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes der zuständigen Behörde schriftlich erklären, dass er dieses Pachtland weiterbewirtschaften möchte.
5. Lehnt die zuständige Behörde nicht innert 3 Monaten seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als Pächter ab, oder verlangt sie innert derselben Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit ihm, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

§ 19 Betriebsaufgabe bei Pension

Vollendet ein Pächter das 65. Altersjahr und kann keine gesicherte Betriebsnachfolge mit landwirtschaftlicher Ausbildung vorweisen, muss er das Pachtland zur Weiterverpachtung an die Bürgergemeinde zurückgeben.

§ 20 Unterpacht

Eine Unterpacht ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin gestattet. Der Flächentausch innerhalb einer anerkannten Form der überbetrieblichen Zusammenarbeit wird nicht als Unterverpachtung betrachtet.

§ 21 Vorzeitige Kündigung

1. Vorzeige Kündigungen können in den übrigen Fällen nur im Rahmen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 ausgestellt werden.
2. Ist die Erfüllung des Pachtvertrages aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, kann der Pachtvertrag auf das folgende Frühjahr oder Herbsttermin schriftlich gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate
3. Ein wichtiger Grund liegt namentlich vor, wenn dem Pächter grobe Verwahrlosung der gepachteten Parzelle nachgewiesen werden kann.

§ 22 Verlust des Anspruchs auf Pachtland

1. Wer eigenes Land zur landwirtschaftlichen Nutzung wegverpachtet, hat keinen Anspruch auf Pachtland der Gemeinde Zullwil.
2. Ein Flächentausch oder die Verpachtung von Eigenland zu Arrondierungszwecken ist möglich. Bei einem Verstoss gegen diese Bestimmung wird ein bereits bestehender Pachtvertrag mit der Gemeinde Zullwil unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf den nächsten, ordentlichen Kündigungstermin (Zehn-Jahres-Periode) aufgelöst.
3. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

VIII. Bewirtschaftung und Unterhalt des Allmendlandes

§ 23 Allgemein

1. Der Pächter muss das Pachtland sorgfältig gemäss seiner Bestimmung bewirtschaften.
2. Der Pächter ist verpflichtet, die Kosten für den Unterhalt nach Ortsgebrauch zu übernehmen.
3. Das Ausführen von Jauche auf dem Pachtland der Bürgergemeinde ist an Sonntagen und Feiertagen verboten.
4. Während des Austragens von Jauche oder anderem Flüssigdünger darf der Boden weder schneebedeckt noch wassergesättigt sein. Deshalb ist das Ausbringen bei oder unmittelbar nach starken Regenfällen sowie während oder kurz nach der Schneeschmelze untersagt.
5. Disteln, Blacken und Neophyten sind vor dem Absamen zu entfernen. Bei Nichteinhaltung dieser Anordnung veranlasst der Gemeinderat die Vernichtung dieser Unkräuter auf Kosten des Pächters.
6. Bei starker Vernachlässigung einer Parzelle hat der Gemeinderat den Bewirtschafter zu warnen. Im Wiederholungsfalle kann im folgenden Jahr die Pacht dieser Parzelle auf den 1. November gekündigt werden.

§ 24 Ackerbau

Die Parzellen dürfen bis zu den Markierungen (Holzpfähle) und bis 50 cm an den Wegrand gepflügt werden (Verminderung von Bankettschäden)

§ 25 Markierungen

Die Markierungen sind stets frei und sichtbar zu halten. Aufgefahrene Markierungen werden auf Kosten des Verursachers neu versetzt.

§ 26 Verschmutzungen

1. Verschmutzte Strassen und Wege sind unmittelbar nach der Feldarbeit durch den Verursacher zu reinigen. Bei Missachtung kann der Gemeinderat die Reinigung auf Kosten des Verursachers veranlassen.
2. Öffentliche Wege müssen immer frei bleiben.

§ 27 Terrainveränderungen

Das Abführen von Erde und das Ablagern von Schutt, Steinen oder anderem Deponiegut ist untersagt.

§ 28 Landschaftsschutz

Bestehende Gebüschpartien, vornehmlich entlang von Bachläufen und an Waldrändern dürfen nicht entfernt werden. Hingegen sind Neubildungen von Gebüsch auf offenem Feld zu vermeiden.

§ 29 Weidzäune

Feste Weidzäune dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde erstellt werden. Vorbehalten bleibt die Verwendung des Allmendlandes als Weideland zu untersagen.

§ 30 Holzabfuhr

Das Abführen von Holz aus der Gemeindewaldung über Allmendland ist zwischen dem 1. November und dem 1. April gestattet.

§ 31 Vorratslager, Landschäden

Das Ablagern von Futter-, Streue- und Düngervorräten (Siloballen usw.) ist nicht gestattet.

IX. Besondere Bestimmungen

Alle Pächter erhalten einen schriftlichen Pachtvertrag.

Jeder Landpächter der Bürgergemeinde Zullwil erhält ein Allmendreglement der Bürgergemeinde Zullwil.

Das Allmendreglement der Bürgergemeinde Zullwil wird im Pachtvertrag unter «Besondere Bestimmungen» als integrierender Bestandteil des Pachtvertrages eingetragen.

Jeder Pächter erteilt der Bürgergemeinde Zullwil das Recht, beim Erhebungsverantwortlichen der Gemeinde oder beim kantonalen Amt für Landwirtschaft die bewirtschaftete Betriebsfläche oder andere nötigen Angaben anzufordern.

X. Inkrafttreten, Aufhebung des bisherigen Rechts

Dieses Reglement tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

Es ersetzt das Allmendreglement aus dem Jahre 1991 und sämtliche seither gefassten Änderungsbeschlüsse.

Von der Gemeindeversammlung der Bürgergemeinde Zullwil beschlossen am 29. Juni 2022.

Zullwil, 01/07/2022

Bürgergemeinde Zullwil



Die Gemeindepräsidentin
Anita Colin



Der Gemeindeschreiber
Beat Zimmer