



# Allmend-Reglement

Stand: 06. Dezember 2023

Im Text wird der besseren Lesbarkeit halber meistens nur eine Geschlechterform angewendet; trotzdem kann es sich bei jeder geschlechterspezifischen Nennung immer um eine Frau oder einen Mann handeln.

## 1. Grundsatz

Dieses Reglement regelt die Verpachtung von Allmendland der Gemeinde Fulenbach.

### 1.1 Zweck

Mit der Verpachtung von Allmendland sollen folgende Ziele erreicht werden:

- ✓ Das Allmendland soll nachhaltig bewirtschaftet werden und so den kommenden Generationen erhalten bleiben.
- ✓ Mit der Verpachtung des Allmendlandes soll die Grundlage von landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne des BGGb verbessert werden.
- ✓ Die Verteilung soll nach dem Grundsatz der Gleichberechtigung aller Berechtigten erfolgen.

### 1.2 Anwendung von gesetzlichen Grundlagen

- Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG);
- die Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft;
- das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGGb);
- die Landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV) und
- die Umweltgesetzgebung (UG) sind ebenfalls wichtige Gesetze in der Landwirtschaft. Wo sinnvoll, werden einzelne Artikel oder Paragraphen aus diesen Gesetzeswerken oder Verordnungen auch in diesem Reglement angewendet.

## 2. Aufsicht und Verwaltung

### 2.1 Zuständige Behörde

Die Oberaufsicht des Allmendlandes obliegt dem Gemeinderat. Die Entsorgungs-, Natur-, Umwelt-, Forst- und Allmendkommission (ENUFA) verwaltet das Land im Rahmen ihrer Kompetenz. Alle übrigen Geschäfte leitet sie mit Bericht und Antrag zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiter.

Ihr sind beim Abschluss eines neuen Pachtvertrages die dafür notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

### 2.2 Befugnisse der zuständigen Behörde

- a) Einteilung des Allmendlandes;
- b) 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) Einholen der nötigen Unterlagen beim betreffenden Pächter, wenn Zweifel über seine Pachtberechtigung bestehen.

## 3. Nichtlandwirtschaftliche Pacht und Sonderparzellen

Die Gemeinde scheidet für folgende Zwecke Allmendland aus:

- Schützenhaus mit Parkplätzen der Schützengesellschaften Fulenbach und Kappel im heutigen Rahmen.

Die nichtlandwirtschaftliche Pacht ist oder wird in separaten Verträgen geregelt.

## 4. Anspruchsberechtigung

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

### 4.1 Betriebliche Voraussetzungen des Pächters

- a) Wohn- und Betriebsstandort sowie Steuerdomizil müssen in der Gemeinde Fulenbach sein.
- b) Der Betrieb wird als selbständiger Betrieb im Sinne der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung geführt.
- c) Der Betrieb erfüllt die aktuellen Kriterien für ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (*zurzeit 1.0 Standardarbeitskraft [SAK]*) → **gilt für alle Neubewerber und Hofnachfolger**;
- a) bzw. dem kantonalen Landwirtschaftsgesetz (*aktuell 0.75 SAK*) → **gültig für alle bisherigen Pächter**. Massgebend sind die vom Bund definierten SAK-Faktoren und die neueste rechtskräftige Direktzahlungseröffnung.
- d) Der SAK-Wert wird jeweils auf Ende einer Pachtperiode (vor Kündigungstermin) überprüft.
- e) Der Betrieb erfüllt die Bedingungen des Ökologischen Leistungsnachweises [ÖLN].

### 4.2 Persönliche Voraussetzungen des Pächters

- a) Neubewerber und Hofnachfolger müssen **über eine landwirtschaftliche Berufsbildung (EFZ oder höher) verfügen die Anforderungen gemäss DZV Art. 3 Absatz 1 erfüllen**;
- b) Der Pächter darf das 65. Altersjahr noch nicht vollendet haben.
- c) Der Pächter bewirtschaftet seinen Betrieb auf eigene Rechnung.
- d) **Der Pächter ist zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt.**

### 4.3 Betriebsgemeinschaften

- a) Betriebsgemeinschaften, damit sind auch alle möglichen Zusammenarbeitsformen gemeint, gelten als Einzelbetriebe.
- b) Jeder einzelne Betrieb muss die Voraussetzungen von Ziff. 4.1 und 4.2 persönlich erfüllen.
- c) Erreicht ein Betriebsgemeinschaftspartner das 65. Altersjahr erlischt seine Pachtberechtigung.
- d) Der Verbleibende (bei Mehrfachgemeinschaft die verbleibenden Betriebsgemeinschaftler), haben kein Anrecht auf dieses Pachtland.

## 5. Gliederung und Nutzung des Pachtlandes

Die gesamte Allmendlandfläche beträgt gut 37 Hektaren [ha] und ist im Moment in 3 unterschiedlich grosse Abschnitte aufgeteilt.

Die Gemeinde führt ein Verzeichnis (Allmendplan), auf dem Pächtername, Parzellennummer und Parzellengrösse eingetragen sind.

Langfristig soll jedem Pächter eine möglichst grosse Parzelle zugeteilt werden. Die kleinste einem Pächter zugeteilte Einheit muss mindestens 70 Aren betragen.

Das gesamte Allmendpachtlos eines Pächters darf höchstens in 2 Parzellen aufgeteilt sein.

## 6. Zuteilung des Allmendlandes

### 6.1 Grundsätze

Wird Pachtland frei, wird dieses automatisch von der Aufsichtsbehörde nach den Grundsätzen und Bedingungen gemäss den Ziffern 1, 4 und 6.2 zugeteilt. Es findet in der Regel *keine* Ausschreibung statt, ausser im Fall von Ziff. 6.2 Abs.3.

Bei der Neuverteilung am 01. Oktober 2007 erhält kein Pächter mehr als 360 Aren Allmendpachtland. Den beiden bisherigen Pächtern mit grösseren Losen, wird die Pachtfläche entsprechend gekürzt.

Kein Pächter hat Anrecht auf eine bestimmte Platzierung seines Pachtloses. Wünsche diesbezüglich werden aber nach Möglichkeit berücksichtigt.

## 6.2 Zuteilungsregeln

Bei freiwerdendem Pachtland erfolgt die Zuteilung nach folgenden Regeln (Wertung):

1. Fällt ein Pächterlos an die Gemeinde zurück, hat zuerst ein allenfalls vorhandener Neubewerber, der alle Bedingungen nach Ziff. 4 erfüllt, Anspruch darauf.
2. Ist kein solcher vorhanden, wird das Land je hälftig den beiden längsseitig angrenzenden Parzellennachbarn zugeteilt. Grenzt längsseitig eine Strasse (Allmendweg, Allmendstrasse, Neuendorfstrasse oder Obere Neuendörferstrasse) an die frei werdende Parzelle, so wird die frei werdende Parzelle gesamthaft dem Pächter der Nachbarsparzelle zugeteilt.
3. Sobald ein zweites Pächterlos seit der letzten Neuverteilung an die Gemeinde zurückfällt, wird das gesamte Allmendpachtland gemäss Ziff. 1.1 dritter Punkt auf die verbleibenden Allmendlandpächter neu verteilt.

Eine Neuverteilung kann aber nur auf Beginn einer neuen Pachtperiode vorgenommen werden.

## 7. Pachtvertrag

Die Gemeinde schliesst mit jedem Pächter einen schriftlichen Vertrag ab.

Für Land in der Bauzone werden nur Pachtverträge mit verkürzter Pachtdauer von jeweils einem Jahr abgeschlossen. Diese sind vom Volkswirtschaftsdepartement (ALW) zu genehmigen.

Der Pachtvertrag enthält mindestens folgende Angaben:

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

## 8. Pachtdauer

Die erste Pachtdauer (ab 01.10.2007) beträgt für alle Pächter 6 Jahre. Erfolgt danach keine Kündigung, erneuert sich der Pachtvertrag jeweils stillschweigend um weitere 6 Jahre, usw.

Alle Pachtverträge beginnen am 01. Oktober.

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 (ALW) des Kantons Solothurn eine Bewilligung eingeholt werden.

## 9. Erreichen der Alterslimite

In dem Jahr (Kalenderjahr), in dem ein Pächter das 65. Altersjahr erreicht, endet seine Pacht auf den 30. September, egal, ob sein Geburtstag vor oder nach dem 30. September liegt. In diesem Fall ist die Behörde verpflichtet, mit dem Pächter einen Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer abzuschliessen.

Der Pachtvertrag ist durch das Volkswirtschaftsdepartement (ALW) genehmigen zu lassen.

## 10. Eintrittsrecht des Hofnachfolgers und Dritte

Wird der Betrieb von einem Familienmitglied (auch angeheiratete) in Pacht oder zu Eigentum übernommen, tritt dieses stillschweigend in die bestehenden Pachtverträge ein, unter der Voraussetzung, dass es persönlich alle Voraussetzungen für die Pachtberechtigung erfüllt.

Verkauft ein Pächter von Allmendland seinen Betrieb an einen Dritten oder gibt ihn einem solchen in Pacht, erlischt die Pachtberechtigung.

Erfüllt jedoch der neue Erwerber/Pächter die persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen nach Ziff. 4 dieses Reglements, kann er analog Art. 19 LPG der ENUFA schriftlich den Eintritt in die bestehenden Pachtverträge seines Vorgängers mitteilen.

Jeder Pächterwechsel ist zwingend, spätestens beim Übergabevollzug, der Aufsichtsbehörde zu melden!

## 11. Pachtzins

Der Pachtzins ist alljährlich nach Rechnungsstellung zu begleichen.

Die Pachtzinsen orientieren sich an der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung) des Bundes.

Alle Pächter bezahlen gleichviel Pachtzins pro Are Allmendpachtland. Im Bereich der Schiessanlage (Schusslinie inkl. Sicherheitsabstand dazu) ist eine Reduktion von max. 20% gerechtfertigt.

Die Gemeindeversammlung muss mindestens zu Beginn einer neuen Pachtperiode über die Höhe der Pachtzinse befinden.

## 12. Zahlungsrückstand

Bei Zahlungsrückstand ist ein Verzugszins geschuldet, der dem Verzugszins der Staatssteuer entspricht, zuzüglich allfälliger Mahngebühren.

Wenn nach der 2. schriftlichen Mahnung der Zahlungsrückstand nicht innerhalb von sechs Monaten beglichen ist, so ist der Pachtvertrag auf das gleiche Datum aufgelöst (LPG Art. 21).

## 13. Ordentliche Kündigung

Für eine ordentliche Kündigung seitens der Gemeinde, gilt das Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG), d.h. die Kündigung muss 1 Jahr vor Ablauf einer 6-jährigen Pachtdauer per eingeschriebenen Brief erfolgen. Der Pächter kann eine Begründung verlangen.

## 14. Ausserordentliche Kündigung

### Wegzug aus der Gemeinde und Aufgabe der Landwirtschaft.

- ↳ Bei Wegzug des Pächters aus der Gemeinde oder Aufgabe der Landwirtschaft erlischt die Pacht Spätestens auf das Wegzugs- resp. Aufgabedatum.

## 15. Ausschluss von der Pachtberechtigung

### 15.1 Verpachten eigenes Land

Wer Allmendlandpächter ist und eigenes (auch dasjenige seiner Partnerin/ seines Partners) Land **zur landwirtschaftlichen Nutzung** wegverpachtet\*, hat keinen Anspruch auf Allmendpachtland resp. verliert dieses.

\* Diese Bestimmung gilt nur für Land im Umkreis von 15 Kilometern.

### 15.2 Unzumutbare Weiterführung des Pachtverhältnisses

In folgenden Fällen ist die Weiterführung des Pachtverhältnisses für die Gemeinde unzumutbar:

- Unterpacht ist nicht gestattet. Wer das gepachtete Allmendland nicht mehr selber bewirtschaften will oder kann, muss das Land sofort zurückgeben. **Die Herbstnutzung mit Zwischenfutter durch einen ortsansässigen Landwirt ist zulässig. Eine Zweitnutzung von Land durch nicht ortsansässige Landwirte ist nicht zulässig.**
- Beim 3. Verstoss gegen die Umweltgesetzgebung in der gleichen Sache.
- Vollständiger Ausschluss von den Direktzahlungen für mehr als 1 Jahr als Folge von wiederholten, massiven Verstössen gegen die Direktzahlungsverordnung;
- Wenn der Pächter zahlungsunfähig ist.
- Wenn bei einer Hofnachfolgeregelung unwahre Angaben gemacht werden oder ein Wechsel gar nicht gemeldet wird, um dadurch den sicheren Verlust des Allmendpachtlandes zu verhindern.

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

**Eine Wiederbewerbung für Allmendpachtland ist in den Fällen nach 15.2 frühestens nach 5 Jahren möglich. Der Antragsteller gilt dann als Neubewerber.**

## 16. Bewirtschaftung

### 16.1 Allgemein

- Tauschen zwei Pächter zur vernünftigen Arrondierung ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen Privatland gegen Allmendland, so ist dies beim Vollzugstermin der Aufsichtsbehörde zu melden.
- Ausser dem Ausfüllen von Vertiefungen an Strassenrändern mit Humus, dürfen keine Veränderungen ohne Einwilligung der Aufsichtsbehörde an Land, Bäumen, Hecken, Strassen und Vermarkungspfosten vorgenommen werden. Fehlende Vermarkungspfosten müssen bei Abgabe des Pachtlandes auf Kosten des Pächters ersetzt werden.
- Steine, Unkraut und Abfälle dürfen nicht auf Strassen, Wegen und im Wald abgelagert werden.
- Das Lagern von Stroh-, Heu- und Siloballen ist nicht gestattet.
- Auf dem Pachtland dürfen keine Bauten erstellt werden; auch keine mobilen Stalleinrichtungen.
- Für folgende Kulturen ist *zwingend* eine Bewilligung beim Aufsichtsorgan einzuholen:
  - Anlegen von mehrjährigen Baumkulturen (spezieller Pachtvertrag).
  - Pflanzen die bleibende Stützgerüste benötigen (Baubewilligung Gemeinde/Kanton).
  - Beim Pflügen entlang von Strassen und Wegen ist ein Grünstreifen von mind. 50cm zu belassen.
  - Gülle, insbesondere Schweinegülle darf am Tag vor Sonn- und Feiertagen in der Nähe von Wohnhäusern (auch Wohnungen in Gewerbebauten!) nicht ausgeführt werden.
  - Für Mistdeponien und das Entfachen von Feuern ist die Umweltgesetzgebung zu beachten.
  - Verschmutzte Wege und Strassen sind sofort zu reinigen, ansonsten veranlasst die zuständige Behörde nach 2 Tagen die Reinigung auf Kosten des Verursachers.

### 16.2 Bäume/Hecken

In Zukunft werden zur wirtschaftlicheren Bestellung der Felder, Bäume und/oder Heckenpflanzen westlich der Neuendörferstrasse gepflanzt. Dazu wird ein ca. 8 m breiter Grüngürtel als Oekofläche ausgeschieden.

Anbau und Pflege der neuen Hecken/Bäume übernimmt die Gemeinde.

Von den bisherigen Bäumen bleiben die ökologisch wertvollsten b.a.w. stehen (ca. 6-8 Bäume).

Die ENUFA bestimmt das weitere Vorgehen in Sachen Bäume/Hecke unter Einbezug von Natur-, Wild- und Vogelschutz-Sachverständigen.

### 16.3 Bewirtschaftungseinschränkungen im Bereich der Schiesszone

Im Bereich der Schiessanlage gelten spezielle Anbauvorschriften und Auflagen für die Pächter. Einzelne Einschränkungen betreffen auch die Schiessanlagenbenutzer/-betreiber.

All diese Auflagen über die „Schiessanlage Allmend“ sind in der „Öffentlichen Urkunde Nr. 6/2001“ vom 14. Mai 2001 als Dienstbarkeit geregelt.

Diese Auflagen sind von allen Vertragsparteien zwingend zu befolgen.

Die betroffenen Allmendland-Pächter müssen im Besitz einer solchen Vertragskopie sein.

## **17. Verstösse gegen Vorschriften**

Pächter, die nach einmaliger mündlicher oder schriftlicher Ermahnung durch die Aufsichtsbehörde weiterhin gegen Vorschriften verstossen, werden von der Aufsichtsbehörde beim Friedensrichter angezeigt.

Verstösse gegen das Umweltschutzgesetz sind ein Offizialdelikt und werden polizeilich geahndet.

## **18. Beschwerdefrist und Beschwerdeinstanz**

Gegen Beschlüsse und Verfügungen des Gemeinderates kann innert 10 Tagen nach Eröffnung der schriftlichen Mitteilung Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn erhoben werden.

## **19. Schlussbestimmungen**

### **19.1 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Sämtliche bisher gültigen Reglemente und Beschlüsse werden auf den gleichen Zeitpunkt aufgehoben.

Davon ausgenommen sind alle aktuell gültigen Vereinbarungen und Verträge mit den Schützengesellschaften Fulenbach und Kappel (Schiessanlage) sowie der Aare-Tessin AG ATEL und den Schweizerischen Bundesbahnen SBB (Hochspannungsleitung).

**Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: Fulenbach, 05. Dezember 2023**

**Gemeindepräsident**

**Bereichsleiterin Administration**

Thomas Blum

Claudia Müller