



# **Allmend- und Pachtreglement Bürgergemeinde Kestenholz**

**Beschlossen von der Bürgergemeindeversammlung  
vom 25. November 2020**

**gültig ab 1. Januar 2021**

Inhaltsverzeichnis	Artikel
<b>A. Gliederung und Nutzung</b>	
Bestimmung Allmendland	1
Einteilung	2
Zusammensetzung der Lose	3
Rüttelirevier	4
Grundsätzliche Nutzung	5
<b>B. Verpachtungsgrundsätze</b>	
Verpachtungsdauer und Zuteilung	6
Pachtberechtigung	7
Nichtbürger	8
Nebenerwerbsbetriebe	9
Anspruch ab 65. Altersjahr	10
Betriebe mit mehreren Familien	11
<b>C. Zuteilung</b>	
Kriterien der Zuteilung	12
Angaben der Pächter	13
Restparzellen und kleine Flächen	14
Unterverpachtung	15
Verpachtung in Notzeiten an Bürger	16
<b>D. Pachtauflösung</b>	
Kündigung	17
Aufgabe der Bewirtschaftung	18
Zwangsauflösung	19
Vernachlässigung der Parzellen	20
Rückgabe ab 65. Altersjahr	21
Kündigung Nebenerwerbsbetriebe	22
<b>E. Pachtzins</b>	
Festlegung	23
Überprüfung und Einsprachemöglichkeiten	24
Fälligkeit	25
<b>F. Allmendbewirtschaftung</b>	
Auspflügung	26
Verschmutzte Wege	27
Abfuhr von Erde, Ablagern von Steinen und Schutt	28
Marksteine	29
Pflugtiefe bei Schlitzdrainage	30
Verletzung von Art. 26, 28 und 37	31

<b>G. Kirschbaumareal/Gemeinschaftspflanzung</b>	
Verantwortlichkeit	32
Nutzniessung	33
Anrecht auf Zuteilung	34
Verbleibende Bäume	35
<b>Übrige Allmend</b>	
Frei werdende Bäume	36
Sorgfalt	37
<b>H. Handhabung des Reglements</b>	
Aufsicht und Organisation der Arbeiten	38, 39
<b>I. Schlussbestimmungen</b>	
Inkrafttreten	
<b>Anhang I</b>	
Bussentarif	
<b>Anhang II</b>	
Festlegung Allmendland	

## **A. Gliederung und Nutzung**

### **Art. 1**

<sup>1</sup> Das Allmendland ist **unveräusserlich**. Sein Umfang wird jeweils von der Bürgergemeindeversammlung bestimmt. Es umfasst die Grundstücke gemäss Anhang II zum Allmend- und Pachtreglement.

<sup>2</sup> Im Gebiet Armenfond ist die Errichtung von selbständigem Baurecht für die Maximaldauer von 50 Jahren mit Zustimmung durch den Bürgerrat zulässig für zonenkonforme Bauten und Anlagen.

<sup>3</sup> Bauten im Dritteigentum (unselbständige Baurechte) sind für die maximale Dauer von 20 Jahren zulässig für zonenkonforme Bauten.

### **Art. 2**

Die Reviere Anderthalbviertel, Armendfonds, Bachtelen, Chöpfl und Schulfonds sind in Lose zu 180 Aren (5 Jucharten) eingeteilt.

### **Art. 3**

Ein Los besteht in der Regel aus 2 Parzellen. Eine Parzelle zu 126 Aren (3 ½ Jucharten) gutes Land ist mit einer Parzelle zu 54 Aren (1 ½ Jucharten) weniger gutem Land gekoppelt. Eine Ausnahme bilden diejenigen Lose, deren Ertrag durch Waldschatten und Lage merklich beeinflusst wird. In diesen Fällen besteht ein Los nur aus einer Parzelle zu 180 Aren (5 Jucharten).

### **Art. 4**

Das Rüttelrevier ist wenn möglich gesamthaft an einen oder mehrere Viehhalter zu verpachten.

### **Art. 5**

Sämtliches Allmendland wird zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Über Ausnahmen entscheidet die Bürgergemeindeversammlung.

## **B. Verpachtungsgrundsätze**

### **Art. 6**

<sup>1</sup> Die Verpachtung erfolgt in der Regel auf eine Dauer von 6 Jahren. Die Zuteilung erfolgt durch den Bürgerrat.

<sup>2</sup> Bei neuen Pachtverhältnissen ist ein Pachtvertrag mit einer Pachtdauer abzuschliessen, damit das Pachtverhältnis spätestens in der übernächsten Pachtperiode mit allen anderen Pachtverhältnissen synchron läuft.

<sup>3</sup> Erreicht ein Pächter im Verlauf der übernächsten Pachtperiode das ordentliche Rentenalter ist der laufende Pachtvertrag zu kündigen und durch einen Fixpachtvertrag bis zum ordentlichen Rentenalter zu ersetzen.

### **Art. 7**

Pachtberechtigt sind grundsätzlich Bürger von Kestenholz, die folgende Bedingungen erfüllen:

1. Sie verfügen über eine landwirtschaftliche Berufsausbildung EFZ oder höher.
2. Sie führen einen Landwirtschaftsbetrieb auf eigene Rechnung (Verwalterbetriebe sind ausgeschlossen).
3. Sie sind zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt.
4. Ihr Betrieb hat eine Mindestgrösse von 1.0 Standardarbeitskräften (SAK). Massgebend ist der Durchschnitt der letzten 3 Jahre vor Zuteilung.

5. Mind. 50% der anfallenden Arbeiten müssen von betriebseigenen Arbeitskräften erledigt werden.
6. Bei Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggemeinschaften erfolgt eine Zuteilung jeweils an den einzelnen Betrieb.

Verwalterbetriebe sind nicht pachtberechtigt. Betriebe, die vom Eigentümer als juristische Gesellschaft geführt werden und direktzahlungsberechtigt sind, sind pachtberechtigt.

### Art. 8

In ausserordentlichen Fällen kann der Bürgerrat auch einem Nichtbürger Allmendland verpachten.

### Art. 9

Betriebe, die weniger als 1.0 SAK ausweisen, aber vor Inkrafttreten dieses Reglements (01.01.2021) Pächter waren, können das zugeteilte Pachtland solange behalten, wie sie direktzahlungsberechtigt sind.

### Art. 10

Mit Erreichung des AHV-Alters erlischt die Pachtberechtigung. Für die letzte Pachtperiode sind entsprechend kürzere Pachtverträge abzuschliessen und genehmigen zu lassen (Amt für Landwirtschaft), oder für die zweitletzte und letzte Pachtperiode ein einmaliger zeitlich angepasster Vertrag abzuschliessen.

### Art. 11

Betriebe, die als Personengemeinschaft (Generationengemeinschaft, Gebrüderbetrieb oder Bewirtschaftergemeinschaft) geführt werden, haben Anspruch als Betrieb.

## C. Zuteilung

### Art. 12

<sup>1</sup> Freiwerdendes Allmendland ist zur Neuverpachtung öffentlich auszuschreiben. Anstelle einer Ausschreibung ist auch eine schriftliche Mitteilung per Brief oder E-Mail möglich.

<sup>2</sup> Die neu zu verpachtenden Parzellen werden unter den Bewerbern in absteigender Grösse nach folgenden Kriterien zugeteilt:

1. Bewerber mit der kleinsten bisher gepachteten Allmendfläche (Lose), der in den letzten 6 Jahren keine Zuteilung erhalten hat.
2. Bewerber deren Betriebe die kleinere landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist (Durchschnitt letzte 3 Jahre)
3. Bewerber der mit einer bisher gepachteten Fläche oder mit seinem Eigenland an die neu zu verpachtende Parzelle angrenzt.

Von der Pachtberechtigung ausgeschlossen sind Bewirtschafter, die in den letzten 6 Jahren vom Bürgerrat gestützt auf Art. 20 verwarnt wurden.

### Art. 13

Jeder Pächter erteilt der Bürgergemeinde Kestenholz das Recht, beim Amt für Landwirtschaft Auskunft über die landwirtschaftliche Nutzfläche und die SAK zu erhalten.

### Art. 14

Bei der Verpachtung von kleinen Flächen und Restparzellen sind, in erster Linie die nebenberuflichen Selbstbewirtschafter und in zweiter Linie die Anstösser zu berücksichtigen.

### Art. 15

Eine Unterverpachtung des Allmendlandes ist nicht gestattet.

### **Art. 16**

In Notzeiten hat jeder Bürger und jede Bürgerin mit eigenem Haushalt Anspruch auf die Pacht von Allmendland zur Selbstbewirtschaftung. Für diesen Fall behält sich die Bürgergemeinde das Recht vor, jederzeit das nötige Land zurückzunehmen, vorab das Anderthalbviertelrevier. Für die Kündigung gilt Art. 17 LPG.

## **D. Pachtauflösung**

### **Art. 17**

Die Auflösung der Pachtverträge ist nur auf das Ende der 6-jährigen Pachtdauer hin möglich, unter 1-jähriger Kündigung auf den 30. September.

### **Art. 18**

Gibt ein Landwirt die Selbstbewirtschaftung auf, oder verlässt er die Gemeinde, so hat er die gepachteten Parzellen auf den nachfolgenden 1. Oktober zurückzugeben. Erfolgt dies nicht, ist das Pachtverhältnis infolge Unzumutbarkeit ausserordentlich zu kündigen (Art. 17 LPG).

### **Art. 19**

<sup>1</sup> Wer eigenes Land zur landwirtschaftlichen Nutzung wegverpachtet oder eigenes Kulturland ersatzlos verkauft, hat keinen Anspruch auf Bürgerland. Ein bereits bestehender Pachtvertrag mit der Bürgergemeinde Kestenholz wird – unter Einhaltung einer 1-jährigen Kündigungsfrist – aufgelöst.

<sup>2</sup> Landabtausch aus Gründen der Fruchtfolge sind mit Bewilligung des Bürgerrates zulässig.

<sup>3</sup> Die Herbstnutzung mit Zwischenfutter durch einen ortsansässigen Landwirt ist zulässig.

<sup>4</sup> Eine Zweitnutzung von Land durch nicht ortsansässige Landwirte ist nicht zulässig.

### **Art. 20**

<sup>1</sup> Das Land ist ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Insbesondere sind Problemunkräuter wie Disteln und Neophyten konsequent zu bekämpfen

<sup>2</sup> Bei starker Vernachlässigung ist der Pächter schriftlich zu verwarnen.

<sup>3</sup> Im Wiederholungsfall ist die Pacht nach Art. 17 zu kündigen.

### **Art. 21**

<sup>1</sup> In dem Jahr, in welchem der Pächter das AHV-Alter erreicht, ist das Pachtland zurückzugeben.

<sup>2</sup> Wird der Betrieb von der bisher mitbewirtschaftenden Ehefrau weitergeführt, kann sie die gesamte bisher gepachtete Fläche übernehmen, sofern der Betrieb direktzahlungsberechtigt ist.

<sup>3</sup> Übernimmt ein Nachfolger den Betrieb und erfüllt er die Voraussetzungen nach Art. 7, kann er die gesamte bisher gepachtete Fläche übernehmen. Mit einem Betriebskonzept ist nachzuweisen, dass der Betrieb weiterhin 1.0 SAK ausweist.

### **Art. 22**

Wenn durch die Aufgabe der Tierhaltung oder durch Extensivierung der Betrieb nicht mehr 1.0 SAK erreicht, ist das Pachtland auf Ende der laufenden Pachtperiode zu kündigen.

Der Bürgerrat prüft jeweils 2 Jahre vor Pachtende die Pachtberechtigung. Die Pachtberechtigung wird beurteilt aufgrund der in den letzten 3 Jahren ausgewiesenen SAK.

## **E. Pachtzins**

### **Art. 23**

Die Höhe des Pachtzinses richtet sich nach der Bodenqualität. Beeinträchtigung durch Waldschatten, Distanz und Form der einzelnen Parzellen sind zu berücksichtigen. Entschädigungsansätze für Masten und Bäume auf den Parzellen werden im Anhang I geregelt.

### **Art. 24**

Der Pachtzins wird alle 6 Jahre vom Bürgerrat neu überprüft. Er richtet sich nach den üblichen Landpachtzinsen (Pachtzinsverordnung SR 221.213.221). Gegen den Entscheid des Bürgerrates kann beim Amt für Landwirtschaft des Volkswirtschaftsdepartements Einsprache erhoben werden.

### **Art. 25**

Der Pachtzins ist auf den 1. Oktober fällig, zahlbar innert 30 Tagen. Allfällige Zinsermässigungen auf der Hauptparzelle werden gemäss Reglementsanhang auf der Pachtzinsrechnung berücksichtigt. Bei Zahlungsrückstand wird ein Verzugszins von 5% geschuldet zuzüglich allfälliger Kosten für die Mahnung und Betreuung. Besteht der Zahlungsrückstand bis am 31. Dezember (3 Monate), so ist dem Pächter die Auflösung per 30. September anzukünden. Diese Bestimmung richtet sich nach Art. 21 LPG.

## **F. Allmendbewirtschaftung**

### **Art. 26**

Die Parzellen dürfen nur bis zu den Marksteinen gepflügt werden.

### **Art. 27**

Verschmutzte Wege sind durch die Verursacher spätestens am folgenden Tag zu reinigen, ansonsten veranlasst der Bürgerrat die Reinigung auf Kosten des Pächters.

### **Art. 28**

Die Abfuhr von Erde und das Ablagern von Schutt und Steinen sind auf der Allmend untersagt.

### **Art. 29**

Die Marksteine sind stets frei und sichtbar zu halten. Ausgefahrene Marksteine werden auf Kosten des Pächters neu gesetzt.

### **Art. 30**

Die durch Schlitzdrainage entwässerten Flächen dürfen nicht tiefer als normale Pflugtiefe (25 cm) bearbeitet werden. Bei Beschädigung gehen die Instandstellungskosten zu Lasten des Pächters.

### **Art. 31**

Wer Art. 26, 28 oder 37 verletzt, wird gemäss Anhang I gebüsst.

## **G. Kirschbaumareal, Gemeinschaftspflanzung**

### **Art. 32**

Die Gemeinschaftspflanzung untersteht dem Bürgerrat. Er ist für die Pflege (Schnitt, Düngung und Bespritzung) verantwortlich.

### **Art. 33**

Ertragsfähige Bäume werden an interessierte Bürgerinnen und Bürger zur Nutzniessung abgegeben.

### **Art. 34**

Vorerst hat jede Bürgerin und jeder Bürger Anrecht auf die Nutzung eines Baumes. Die Zuteilung erfolgt durch das Los. Die Reihenfolge der Bezugsberechtigung wird vom Bürgerrat bestimmt. Nutzniesser von ertragsfähigen Kirschbäumen der übrigen Allmend fallen nicht unter die Bezugsberechtigten der Gemeinschaftspflanzung.

### **Art. 35**

Verbleibende Bäume können an Bürger verpachtet werden. Der Pachtzins wird vom Bürgerrat festgesetzt. Bei Bedarf von Kirschbäumen für bezugsberechtigte Bürger kann der zweite, provisorisch zugeteilte Baum durch das Los weggenommen werden.

Die Pächter haben Neuanpflanzungen von Bäumen zur Erhaltung des Baumbestandes entlang der Wege zu dulden.

## **Übrige Allmend**

### **Art. 36**

Frei werdende Bäume auf der übrigen Allmend können an Bürger und Nichtbürger verpachtet werden. Die Verpachtung und der Pachtzins werden vom Bürgerrat geregelt. Bei Nichtverwendung bleiben sie zur Nutzniessung dem Pächter der betreffenden Parzelle überlassen.

### **Art. 37**

Obstbäume dürfen nicht beschädigt werden durch Anfahren, Abreißen von Ästen, usw. Der Ackerabstand zu den Bäumen entspricht der Kronenausdehnung oder mindestens 2m. Zuwiderhandelnde werden gemäss Reglementsanhang gebüsst.

## **H. Handhabung des Reglements**

### **Art. 38**

Der Bürgerrat hat die Aufsicht über das gesamte Allmendland und organisiert die notwendigen Arbeiten.

### **Art. 39**

Er beaufsichtigt die Allmendgrenzen, Parzellengrenzen und Allmendwege, organisiert den Wegunterhalt und die Baumpflege. Er ist befugt, im Rahmen dieses Reglements Fehlbare zivilrechtlich zur Verantwortung zu ziehen.

## **I. Schlussbestimmungen**

Das vorliegende Reglement tritt auf den 1. Januar 2021 in Kraft. Es ersetzt das Allmend- und Pachtreglement vom 21. Juni 2006.

Beschlossen von der Bürgergemeindeversammlung am 25. November 2020.

**Der Bürgerammann**

Sig. Viktor Meier

**Die Bürgerschreiberin**

Sig. Mara Studer

**Anhang I (Entschädigungs- und Bussentarif)**

Gemäss Beschluss der Bürgergemeindeversammlung vom 25. November 2020 werden die im Reglement umschriebenen Bussen bzw. Entschädigungen wie folgt festgelegt:

**Art. 23**

Masten Fr. 20.00, Bäume Fr. 10.00

**Art. 26**

Pflügen über die Marksteine hinaus Fr. 50.00 – Fr. 200.00

**Art. 28**

Abfuhr von Erde, Ablagern von Schutt und Steinen Fr. 40.00 – Fr. 200.00

**Art. 37**

Beschädigen von Obstbäumen und Nichteinhalten des Ackerabstandes Fr. 100.00 – Fr. 150.00

**Der Bürgerammann**

Sig. Viktor Meier

**Die Bürgerschreiberin**

Sig. Mara Studer

**Anhang II (Festlegung Allmendland)**

Gemäss Beschluss der Bürgergemeindeversammlung vom 25. November 2020 werden die im Reglement umschriebenen Grundstücke (Kategorie: Land unüberbaut, ausser Zone) für Allmendland wie folgt festgelegt:

<b>GB-Nr.</b>	<b>Fläche</b>	<b>Bezeichnung</b>
GB 942	706'584 m <sup>2</sup>	Anderthalbviertel, Armendfonds, Bachtelen, Schulfonds
GB 1342	24'114 m <sup>2</sup>	Armenfonds
GB 1678	11'868 m <sup>2</sup>	Länggassfeld
GB 1771	10'260 m <sup>2</sup>	Armenfonds
GB 1772	30'735 m <sup>2</sup>	Rain / Chöpfli
GB 1774	76'715 m <sup>2</sup>	Chöpfli
GB 1834	76'035 m <sup>2</sup>	Rütteli

**Der Bürgerammann**

Sig. Viktor Meier

**Die Bürgerschreiberin**

Sig. Mara Studer