



Allmendreglement

der Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon

Gültig ab 01.07.2026

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1: Ziel und Geltungsbereich	3
§ 2: Zweck	3
§ 3: Gesetzliche Grundlagen	3
B Organe und Zuständigkeiten	3
§ 4: Zuständiges Organ	3
§ 5: Einsprache und Beschwerdeinstanz	4
C Anspruchsberechtigung	4
§ 6: Voraussetzungen	4
§ 7: Erreichen Pensionsalter	4
§ 8: Verkürzter Pachtvertrag	4
§ 9: Anspruch Ehegatte / Ehegattin / Nachkommen	5
§ 10: Übertragung des Pachtverhältnisses für Nicht-Landwirte innerhalb der Familie	5
D Vergabe des Pachtlandes	5
§ 11: Vergabegrundsätze	5
§ 12: Pachtdauer	5
§ 13: Vergabe von Pachtland	5
§ 14: Vergabekriterien für Pachtlandzuteilung	5
§ 15: Vorschlag der Bewerber	6
E Pachtzinsen	6
§ 16: Höhe und Anpassung des Pachtzinses	6
§ 17: Fälligkeit Pachtzins	6
F Pachtauflösung	6
§ 18: Kündigung Pachtverhältnis	6
§ 19: Vorzeitige Kündigung	7
§ 20: Betriebsaufgabe vor Pension oder Wegzug aus der Gemeinde	7
§ 21: Betriebsaufgabe bei Pension	7
§ 22: Unterverpachtung	7
§ 23: Verlust des Anspruchs auf Pachtland	7
G Bewirtschaftung	8
§ 24: Landabtausch	8
§ 25: Grenzzeichen / Marksteine / Werkleitungen / Werkbauten / Elementarereignisse	8
§ 26: Einhaltung der Umweltgesetzgebung	8
§ 27: Vernachlässigung des Pachtlandes	8
§ 28: Spezielle Bepflanzungen / Einrichtungen	8
H Besondere Bestimmungen	9

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1: Ziel und Geltungsbereich

- 1) Das Allmendreglement regelt die Verpachtung des Allmendlandes der Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon (Verpächterin).
- 2) Es gilt ausschliesslich für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Landwirtschaftszone im Eigentum der Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon, welche nicht von der Gemeinde genutzt oder zu anderen Zwecken beansprucht werden.

§ 2: Zweck

Mit dem Allmendreglement bezweckt die Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon:

- Eine nachhaltige Bewirtschaftung zu fördern, so dass das Allmendland den kommenden Generationen erhalten bleibt.
- Eine Unterstützung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe.
- Eine Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Naturinventars und des Naturschutzkonzepts.
- Eine transparente Zuteilung des Allmendlandes.
- Die Wahrung der Interessen der Gemeinde.
- Die Verteilung des Allmendlandes an ortsansässige Bewirtschaftende mit Fokus auf Erhalt und Pflege der traditionellen Hochstammbäume.

§ 3: Gesetzliche Grundlagen

Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gelten die nachstehenden Gesetzesgrundlagen:

- Das Obligationenrecht (OR)
- Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
- Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- Die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (PZV)
- Das Gemeindegesetz des Kantons Solothurn

B Organe und Zuständigkeiten

§ 4: Zuständiges Organ

- 1) Für die Aufsicht, Verwaltung und Vergabe des Pachtlandes ist der Gemeinderat zuständig.
- 2) Der Gemeinderat hat insbesondere folgende Aufgaben:
 - Einteilung des Pachtlandes
 - Ausschreibung und 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
 - Aufsicht über das Pachtland
 - Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen

- Allfällige Zustimmung zu Unterverpachtung erteilen
 - Anpassungen am Allmendreglement zuhanden der Gemeindeversammlung
- 3) Der Gemeinderat kann die örtliche Erhebungsstelle (Ansprechperson Landwirtschaft) beiziehen.
 - 4) Die Verwaltung des Allmendlandes wird an die Gemeindeverwaltung delegiert und über diese abgewickelt.

§ 5: Einsprache und Beschwerdeinstanz

- 1) Der Gemeinderat ist Einsprachebehörde bei Verstössen gegen dieses Reglement sowie bei Verfügungen, die gestützt darauf erlassen werden.
- 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

§ 6: Voraussetzungen

- 1) Pachtberechtigt sind selbst bewirtschaftende Landwirte/Landwirtinnen, deren Betrieb in der Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon liegt.
- 2) Dazu gehören auch Bewirtschaftende, die mit einem oder mehreren Partnern überbetrieblich in einer Betriebsgemeinschaft oder Betriebszweiggemeinschaft zusammenarbeiten.
Die Anerkennung der Zusammenarbeitsformen durch das Amt für Landwirtschaft ist Pflicht.
- 3) Der Betrieb muss gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung des Bundes zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt sein.
- 4) Ortsansässige Einwohnerinnen und Einwohner können einzelne Parzellen zur Hobbynutzung, insbesondere für Obstbaumpflege auch ohne der unter § 6 Abs. 1-3 erwähnten Voraussetzungen nutzen.
- 5) Die Anspruchsberechtigung besteht nicht, wenn Land im Eigentum an Dritte verpachtet wird. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren. Dazu ist ein schriftliches Gesuch einzureichen.

§ 7: Erreichen Pensionsalter

Hat ein Pächter/eine Pächterin das Pensionsalter erreicht, so hat er/sie keinen Anspruch mehr auf Pachtland.

§ 8: Verkürzter Pachtvertrag

- 1) Erreicht ein Pächter oder eine Pächterin in der nächsten Pachtperiode das Pensionsalter, so wird mindestens 1 Jahr vor Ablauf der aktuellen Pachtperiode ein Fixpachtvertrag bis zum Erreichen des Pensionsalters abgeschlossen, allenfalls mit einer verkürzten Dauer.
- 2) Erreicht ein Pächter oder eine Pächterin das Pensionsalter bei einer Neuvergabe von Pachtland vor Ablauf der ersten Pachtperiode, ist – falls der Gemeinderat keine Ausnahme erlaubt – ein Pachtvertrag mit abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen.
- 3) Dieser Pachtvertrag ist durch das Amt für Landwirtschaft genehmigen zu lassen, damit die verkürzte Dauer Gültigkeit hat. Im Falle einer automatischen Verlängerung wird der Vertrag nur bis zur Pensionierung verlängert.

§ 9: Anspruch Ehegatte / Ehegattin / Nachkommen

- 1) Übernimmt die Ehegattin/der Ehegatte, ein Nachkomme ersten Grades (Sohn/Tochter), oder der Ehegatte/die Ehegattin eines Nachkommen ersten Grades einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann er/sie in die bestehenden Pachtverträge eintreten, unter der Voraussetzung, dass er/sie die Voraussetzungen (gemäss § 6) für die Pachtberechtigung erfüllt.

§ 10: Übertragung des Pachtverhältnisses für Nicht-Landwirte innerhalb der Familie

- 1) Nichtlandwirte und Nichtlandwirtinnen gemäss § 6 Abs. 4, die für einzelne Parzellen in einem Pachtverhältnis mit der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon stehen, haben die Möglichkeit, die Übertragung des bestehenden Pachtvertrags auf einen volljährigen Nachkommen ersten Grades (Sohn/Tochter) mittels schriftlich begründetem Antrag zu beantragen.
- 2) Der Wohnsitz des Nachkommen muss in der Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon sein.
- 3) Der endgültige Entscheid liegt beim Gemeinderat.

D Vergabe des Pachtlandes

§ 11: Vergabegrundsätze

- 1) Grundsätzlich ist der Gemeinde bei der Vergabe wichtig, dass die zugeteilten Flächen ressourceneffizient und standortangepasst bewirtschaftet werden. Die Schonung der Umwelt und die Förderung der Biodiversität werden bei der Vergabe von Allmendland angemessen berücksichtigt.
- 2) Das Allmendland soll auf alle Berechtigten ausgewogen zugeteilt werden.
- 3) Nach Möglichkeit sollen ganze Grundstücke zugeteilt werden. Zudem sollen effizient bewirtschaftbare Einheiten und eine gute Arrondierung gefördert werden.
Aus Gründen der Arrondierung kann vom Punkt 2) abgewichen werden.
- 4) Hecken und Feldgehölze müssen in den Agrardaten angemeldet werden.
Für die sachgerechte Pflege sorgt der Pächter/die Pächterin auf eigene Rechnung, wobei die Pflegearbeiten nicht selbst ausgeführt werden müssen.

§ 12: Pachtdauer

Die Verpachtung erfolgt auf eine Dauer von sechs Jahren, beginnend jeweils auf den 1. November. Ohne Kündigung (gemäss Abschnitt F) verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um weitere sechs Jahre.

§ 13: Vergabe von Pachtland

- 1) Wird eine Landparzelle zur Verpachtung frei, wird diese im Mitteilungsblatt publiziert.
- 2) Interessenten für das Pachtland haben sich schriftlich beim Gemeinderat zu bewerben. Mit der Bewerbung erteilen Interessierte der Gemeinde das Recht, Auskünfte beim Amt für Landwirtschaft zu den bewirtschafteten Flächen, den gehaltenen Tierzahlen und Angaben zu Standardarbeitskräften einzufordern.
- 3) Zur Prüfung des Sachverhalts müssen Interessierte in ihrer schriftlichen Bewerbung darlegen, welche der Voraussetzungen gem. § 6 sie einhalten und wie sie den Aspekten der Bewirtschaftung, gem. § 11 Abs. 1, Rechnung tragen.

§ 14: Vergabekriterien für Pachtlandzuteilung

- 1) Es gelten die Verpachtungsgrundsätze von § 6 bis 11.

- 2) Bei der Verteilung des Pachtlandes berücksichtigt der Gemeinderat insbesondere in untenstehender Reihenfolge folgende Kriterien:
 - a) Zuteilung an ortsansässige Landwirte mit der bisher kleinsten zugeteilten Pachtfläche der Gemeinde. Dies gilt insbesondere, wenn es um die Neuverpachtung eines Grundstückes geht.
 - b) Zuteilung an Betriebsnachfolger/in des bisherigen Bewirtschaftenden.
 - c) Verbesserung der Arrondierung durch die Zupacht.
 - d) Minderzuteilungen bei Verstössen gegen die Bewirtschaftungspflichten gemäss § 24 bis 28 mit schriftlicher Verwarnung.
 - e) Bewirtschaftende, die einen biologisch zertifizierten Betrieb führen, werden bei einer Neuverpachtung wohlwollend berücksichtigt. Bei mehreren Bewerbungen mit diesem Hintergrund gelten die Bestimmungen der § 6 –10.
 - f) Ortsansässige Private / Nicht-Landwirte (gem. § 6 Abs. 4)
 - g) Auswärtige Landwirte (gem. § 6 Abs. 1-3)
 - h) Übrige Interessenten
- 3) Ist nach den Kriterien 1 - 2 keine Zuteilung möglich, entscheidet das Los.

§ 15: Vorschlag der Bewerber

- 1) Wenn alle Bewerber und Bewerberinnen gemäss § 6 – 10 einen gemeinsamen unterzeichneten Vorschlag über die Zuteilung der Landparzelle(n) einreichen, kann der Gemeinderat die zur Verpachtung stehende(n) Parzelle(n), in Abweichung von den Vergabekriterien dieses Reglements (§ 14), gemäss diesem eingereichten Vorschlag zuteilen.
- 2) Der endgültige Entscheid liegt beim Gemeinderat.

E Pachtzinsen

§ 16: Höhe und Anpassung des Pachtzinses

- 1) Die Höhe des Pachtzinses orientiert sich am Ertragswert. Darin sind u.a. die Bodenqualität, die Hangneigung, der Waldrandeinfluss und die Form der einzelnen Parzelle enthalten.
- 2) Die Pachtzinse werden gestützt auf die eidg. Pachtzinsverordnung festgelegt.
- 3) Wenn eine neue Ertragswertschätzung gemacht wurde, kann der Betrag der Pachtzinse, auch während laufenden Verträgen, mit vorzeitiger Information der Pächter/innen, auf Beginn des nächsten Pachtjahrs angepasst werden (gem. Art. 11 LPG).

§ 17: Fälligkeit Pachtzins

- 1) Der Pachtzins ist auf den 31. Oktober in Rechnung zu stellen, zahlbar innert 30 Tagen netto.
- 2) Der Pachtzins ist nachschüssig zu zahlen.

F Pachtauflösung

§ 18: Kündigung Pachtverhältnis

- 1) Die Auflösung des Pachtverhältnisses ist auf das Ende der sechsjährigen Pachtdauer hin möglich, unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf den 31. Oktober.

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

§ 19: Vorzeitige Kündigung

In folgenden Fällen ist die Weiterführung des Pachtverhältnisses für die Verpächterin unzumutbar und das Pachtverhältnis gestützt auf Art. 17 LPG auf 6 Monate zu kündigen:

- 1) Verstösse gemäss § 22 bis § 28 dieses Reglements.
- 2) Vollständiger Ausschluss von Direktzahlungen für mehr als ein Jahr (Wiederholung von massiven Verstössen).
- 3) Wiederholte Verstösse gegen das Flurreglement der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon.
- 4) Der Pachtvertrag wird in diesem Fall unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf den nächstfolgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt.
- 5) Bei Pflichtverletzungen der Pachtenden, insbesondere bei Verstössen gegen vertragliche Abmachungen (z.B. Bewirtschaftungsaufgaben) und nach schriftlicher Ermahnung, wird die Pacht gestützt auf Art. 22b LPG mit einer Frist von 6 Monaten auf den nächstfolgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt.

§ 20: Betriebsaufgabe vor Pension oder Wegzug aus der Gemeinde

Gibt ein Landwirt/ eine Landwirtin die Selbstbewirtschaftung auf oder zieht er/sie von Nuglar – St. Pantaleon weg, so fallen im gleichen Jahr die gepachteten Parzellen auf den 31. Oktober an die Gemeinde zurück.

§ 21: Betriebsaufgabe bei Pension

Erreicht ein Pächter/ eine Pächterin das Pensionsalter und kann er/sie keine gesicherte Hofnachfolge mit landwirtschaftlicher Ausweisung vorweisen, muss das Pachtland auf Ende des laufenden Pachtjahres (31. Oktober) zur Weiterverpachtung an die Gemeinde zurückgegeben werden (vgl. § 8 – 10). Der Gemeinderat entscheidet über Ausnahmen. Ein Antrag ist gemäss § 8 rechtzeitig im Voraus zu stellen.

§ 22: Unterverpachtung

- 1) Eine Unterverpachtung von Allmendland ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderates gestattet.
- 2) Der Flächentausch innerhalb einer anerkannten Form der überbetrieblichen Zusammenarbeit (vgl. § 6 Abs. 2) wird nicht als Unterverpachtung betrachtet.

§ 23: Verlust des Anspruchs auf Pachtland

- 1) Wer eigenes Land (Eigentum) zur landwirtschaftlichen Nutzung ohne genehmigte Ausnahmegenehmigung des Gemeinderates wegverpachtet:
 - a) verliert den Anspruch auf bereits bewirtschaftetes Allmendland der Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon und
 - b) wird bei der Vergabe von Allmendland (gem. Kap. D) nicht berücksichtigt.
- 2) Ausnahmegenehmigungen benötigen ein schriftliches Gesuch. Die Wegverpachtung von Eigenland muss nachvollziehbar begründet sein, z.B. wegen Betriebs- und Parzellenarrondierungen mit Abtauschen, grosse Entfernung zum Betriebszentrum, etc.

G Bewirtschaftung

§ 24: Landabtausch

- 1) Der Bewirtschaftende kann sein gepachtetes Allmendland mit dem gepachteten Allmendland oder Privatland eines anderen Bewirtschaftenden abtauschen. Es gelten dabei folgende Regelungen:
 - a) Der Landabtausch ist dem Gemeinderat anzuzeigen
 - b) Der Landabtausch muss bei der Landwirtschaftlichen Datenerhebung (Gelan Portal) von allen Parteien richtig deklariert und gemeldet sein.
- 2) Der/die bisherige Pächter/Pächterin ist für ihre gepachteten Parzellen/Los weiterhin verantwortlich.
- 3) Der/die bisherige Pächter/Pächterin bezahlt den Pachtzins gemäss Pachtvertrag.

§ 25: Grenzzeichen / Marksteine / Werkleitungen / Werkbauten / Elementarereignisse

- 1) Grenzzeichen müssen dauernd sichtbar gehalten werden. Sie dürfen weder in der Lage verändert noch beschädigt werden. Beschädigte oder/und versetzte Grenzzeichen sind dem Gemeinderat zu melden und zu Lasten des Verursachers durch den zuständigen Geometer neu stellen zu lassen.
- 2) Beschädigte Schächte oder Werkbauten sind dem Gemeinderat anzuzeigen und zu Lasten des Verursachers wieder in Stand zu stellen.
- 3) Die Unterhalts- und Sanierungsarbeiten der Werkleitungen / Werkbauten sind zu dulden.
- 4) Bei Elementarereignissen, welche den Kulturen einen Schaden zufügen oder zu einem Ertragsausfall führen, kann die Gemeinde nicht belangt werden.

§ 26: Einhaltung der Umweltgesetzgebung

Die landwirtschaftlich bedeutsamen Bestimmungen in den Gesetzen zu Gewässerschutz, Bodenschutz, Natur- und Heimatschutz, Tierschutz und Raumplanung sind einzuhalten. Bei Wiederhandlung haftet der Verursacher.

§ 27: Vernachlässigung des Pachtlandes

- 1) Bei starker Vernachlässigung einer Parzelle (z.B. Verursachung von Erosion/ Verdichtung, Verunkrautung) hat der Gemeinderat die Bewirtschaftenden schriftlich zu warnen. Eine weitergehende Vernachlässigung kann bei der nächsten Verteilung des Pachtlandes zu einer Minderzuteilung (gem. § 14, Abs. d) führen oder bei besonders schweren Fällen, zum Entzug des Allmendlandes (gem. § 19 Abs. 1 - 5).
- 2) Die Einschleppung und Verbreitung von Neophyten, wie Erdmandelgras, Waldsumpfkresse, etc., ist im Rahmen einer guten landwirtschaftlichen Praxis zu verhindern.

§ 28: Spezielle Bepflanzungen / Einrichtungen

- 1) Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur nach Antrag und Zustimmung des Gemeinderates auf dem Pachtland neu gepflanzt bzw. angelegt werden.
- 2) Ohne Genehmigung angelegte Dauerkulturen, Bäume, Ökoelemente, Zäune, Garteneinrichtungen, etc. sind bei der Rückgabe des Pachtlandes vom Pachtenden auf seine Kosten zu entfernen.

- 3) Bestehende Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur nach Antrag und Zustimmung des Gemeinderates ohne Ersatzpflanzung entfernt werden.

H Besondere Bestimmungen

Dieses Reglement, inkl. die Anhänge 1 und 2, tritt, nachdem es von der Gemeindeversammlung beschlossen worden ist, am 01.07.2026 in Kraft.
Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle früheren Bestimmungen aufgehoben.

Folgende Anhänge sind ein integrierter Teil dieses Allmendreglements:

Anhang 1: - Parzellenverzeichnis

Anhang 2: - Anwendbarer Pachtzins gemäss Ertragswertschätzung

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 16.06.2026

Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon

Andreas Gitzi
Gemeindepräsident

Christian Müller
Leiter der Verwaltung