



Weisungen zum Allmendreglement (WAR)

Der Gemeinderat – gestützt auf §9 Abs. 8 Allmendreglement (AR), Stand 10. Juni 2025 – beschliesst:

1 Begriffe

§ 1 Neubewirtschafter

- 1 Beim Neubewirtschafter handelt es sich um den Betriebsnachfolger.
- 2 Er übernimmt den Betrieb eines Vorgängers.
- 3 Er gilt während 3 Jahren als Neubewirtschafter. Während diesen 3 Jahren wird für die Beurteilung von AR §9 Abs. 1 lit. c) auf die vorhandenen eigenen GELAN-Daten abgestützt.

§ 2 Neupächter

- 1 Als Neupächter gilt ein Pächter, der zum ersten Mal Land von der Bürgergemeinde auf seinen Namen pachtet.
- 2 Er führt bereits einen Betrieb, verfügte bisher jedoch nicht über die Berechtigung gemäss AR.
- 3 Hat er seinen Betrieb weniger als drei Jahre geführt, wird er gehandhabt wie der Neubewirtschafter gemäss §1 Abs. 3.

2 Ortsüblicher Landwirtschaftsbetrieb in Wolfwil

§ 3 Definition

- 1 Der ortsübliche Landwirtschaftsbetrieb auf dem Gemeindegebiet von Wolfwil kann sowohl ein vielseitiger Betrieb mit extensivem oder intensivem Ackerbau und Tierhaltung (vorwiegend rautterverzehrende Tiere bzw. «bodenabhängige Tierhaltung») als auch ein Betrieb mit extensivem oder intensivem Ackerbau und Futterbau sein.
Auch ein Betrieb, der Spezialkulturen anbaut, gilt als ortsüblich. Hier gilt die in AR §9 Abs. 1 lit. d definierte Unterscheidung: Macht der ausgewiesene SAK-Wert aufgrund Spezialkulturen mehr als 50 % des Gesamtbetriebes aus, muss der Betrieb einen Gesamtwert von 1.5 SAK erreichen.

§ 4 Datenerhebung

- 1 Die Datenerhebung des ortsüblichen Landwirtschaftsbetriebes erfolgt alle fünf Jahre bei der Agrardatenerhebungsstelle (GELAN). Die Durchschnittszahlen aller direktzahlungsberechtigten Betriebe auf dem Gemeindegebiet Wolfwil werden zu einem «ortsüblichen Durchschnittsbetrieb» verrechnet.

3 Bewerbungsunterlagen für Allmendland

§ 5 Allgemein

- 1 Der Bewerber reicht seine vollständigen Unterlagen innerhalb von drei Monaten nach Einreichen der Bewerbung ein; andernfalls verfällt der Antrag.
- 2 Der Grundsatz aus AR §9 Absatz 1 lit. a), b) und c) gilt für alle Pächter.
- 3 Die Berechnung der Standardarbeitskräfte (SAK) erfolgt gemäss den Vorgaben des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB).
- 4 Werden der Bürgergemeinde offensichtlich unwahre Angaben unterbreitet, wird das Gesuch zurückgewiesen.

§ 6 Unterlagen von Pächtern von Allmendland

- 1 Pächter müssen das Gesuchsformular nur beilegen, wenn sich seit der letzten Bewerbung wesentliche Änderungen bei der Bewirtschaftung ihres Betriebes ergeben haben.
Folgende Aspekte sind im Gesuchsformular zu erfassen: SAK-Berechnung der neuen Situation, schriftliche Erklärung der geplanten bzw. kürzlich erfolgten Veränderungen des Betriebes; bei bevorstehendem oder kürzlich realisiertem Bauprojekt sind die damit entstehenden Veränderungen zu beschreiben (Betriebskonzept).
Im Falle eines geplanten und einberechneten Neubaus muss eine definitive Baubewilligung vorliegen. Alle anderen Fälle gelten sinngemäss.
- 2 Pächter haben den Unterlagen die GELAN-Eckdaten der vergangenen drei Bewirtschaftungsjahre beizulegen. Diese umfassen bei einer Bewerbung auf den ordentlichen Pachtbeginn (1. Nov.) die Eckdaten des aktuellen Jahres sowie der zwei zurückliegenden Jahre.
Sollten sie den Betrieb weniger als drei Jahre bewirtschaften, sind die verfügbaren GELAN-Eckdaten beizulegen.
- 3 Pächter müssen den Nachweis erbringen, dass der SAK-Wert von 0.75 / 1.5 SAK in den vergangenen drei Jahren, ohne Anrechnung der Pachtflächen der Bürgergemeinde erreicht wurde. Langfristig gepachtetes Land sowie der jährlich vorhandene Tierbestand sind zu berücksichtigen.

- 4 Erscheint dem Gemeinderat die betriebliche Veränderung zu vage oder besteht eine unvollständige Entscheidungsgrundlage, kann dem Pächter die neu zugeteilte Landfläche für drei Jahre zugeteilt werden (Fixpachtverhältnis). In dieser Zeit muss jährlich nachgewiesen werden, dass der SAK-Wert von 0.75 bzw. 1.5 erreicht wird – ohne Anrechnung der Flächen der Bürgergemeinde. Beurteilungsgrundlage bilden die Zahlen der Tierverkehrsdatenbank sowie die GELAN-Eckdaten. Sämtliche Unterlagen sind unaufgefordert beim Gemeinderat einzureichen.
In diesen drei Jahren des Nachweises kann sich der Pächter nicht für neues durch die Bürgergemeinde ausgeschriebenes Pachtland bewerben.

§ 7 Unterlagen von Neupächtern

- 1 Grundlage der Bewerbung bildet das Gesuchsformular mit Angaben zum Betrieb (Betriebszentrum), zur Adresse des Bewerbers (falls abweichend), zur Betriebsleiterfamilie (Name, Alter, Ausbildung), zu Flächen und geplanter Nutzung, Tierbestand sowie Zielen des Betriebes.
- 2 Jeder Bewerber hat der Bewerbung unaufgefordert ein Fähigkeitszeugnis als Landwirt bzw. einen höheren Fachausweis beizulegen.
- 3 Neupächter haben die GELAN-Eckdaten der vergangenen drei Bewirtschaftungsjahre beizulegen. Diese umfassen bei einer Bewerbung auf den ordentlichen Pachtbeginn (1. November) die Eckdaten des aktuellen Jahres sowie der zwei zurückliegenden Jahre. Sollten sie den Betrieb weniger als drei Jahre bewirtschaften, sind die verfügbaren GELAN-Eckdaten beizulegen. [...]
- 4 Sollten künftig wesentliche Veränderungen geplant sein, ist ein Betriebskonzept zu erstellen. Dieses umfasst eine SAK-Berechnung sowie eine schriftliche Erklärung, wie der Betrieb künftig ausgerichtet werden soll.
Im Falle eines geplanten Neubaus muss eine definitive Baubewilligung vorliegen. Alle anderen Fälle gelten sinngemäss.
- 5 Erscheint dem Gemeinderat das Betriebskonzept zu vage oder besteht eine unvollständige Entscheidungsgrundlage, kann dem Neupächter das Land für drei Jahre zugeteilt werden (Fixpachtverhältnis). In dieser Zeit muss jährlich nachgewiesen werden, dass der SAK-Wert von 0.75 bzw. 1.5 erreicht wird – ohne Anrechnung der Flächen der Bürgergemeinde.
Beurteilungsgrundlage bilden die Zahlen der Tierverkehrsdatenbank sowie die GELAN-Eckdaten. Sämtliche Unterlagen sind unaufgefordert beim Gemeinderat einzureichen.
In diesen drei Jahren des Nachweises kann sich der Neupächter nicht für neues durch die Bürgergemeinde ausgeschriebenes Pachtland bewerben.

§ 8 Unterlagen von Neubewirtschaftern

- 1 Grundlage der Bewerbung bildet das Gesuchsformular mit Angaben zum Betrieb (Betriebszentrum), zur Adresse des Bewerbers (falls abweichend), zur Betriebsleiterfamilie (Name, Alter, Ausbildung), zu Flächen und geplanter Nutzung, Tierbestand sowie Zielen des Betriebes.

- 2 Jeder Bewerber hat der Bewerbung unaufgefordert ein Fähigkeitszeugnis als Landwirt bzw. einen höheren Fachausweis beizulegen.
- 3 Als Neubewirtschafter ist der Bewerbung zusätzlich ein entsprechender Nachweis als Bewirtschafter beizulegen.
- 4 Zur Erreichung der SAK-Grenze von 0.75 bzw. 1.5 wird das Land, das durch einen Vorgänger von der Bürgergemeinde gepachtet wurde, nicht berücksichtigt. Dagegen werden von Dritten langfristig gepachtetes Land sowie tierschutzkonform zu besetzende Tierplätze berücksichtigt. Die SAK-Berechnung stützt sich auf das eingereichte Betriebskonzept ab. Es ist möglich, dass das Konzept des Vorgängers fortgesetzt wird.
- 5 Sollten künftig wesentliche Veränderungen geplant sein, ist ein Betriebskonzept zu erstellen. Dieses umfasst eine SAK-Berechnung sowie eine schriftliche Erklärung, wie der Betrieb künftig ausgerichtet werden soll.
- 6 Erscheint dem Gemeinderat das Betriebskonzept zu vage oder besteht eine unvollständige Entscheidungsgrundlage, kann dem Neubewirtschafter das Land für drei Jahre zugeteilt werden (Fixpachtverhältnis). In dieser Zeit muss jährlich nachgewiesen werden, dass der SAK-Wert von 0.75 bzw. 1.5 erreicht wird – ohne Anrechnung der Flächen der Bürgergemeinde. Beurteilungsgrundlage bilden die Zahlen der Tierverkehrsdatenbank sowie die GELAN-Eckdaten. Sämtliche Unterlagen sind unaufgefordert beim Gemeinderat einzureichen. In diesen drei Jahren des Nachweises kann sich der Neubewirtschafter nicht für neues durch die Bürgergemeinde ausgeschriebenes Pachtland bewerben.

§ 9 Unterlagen bei zweifelhafter oder sich verändernder Ausgangslage

- 1 Wird ein eingereichtes Betriebskonzept durch den Gemeinderat angezweifelt, sind folgende Unterlagen beizulegen:
 - a. Bei geplantem Bauprojekt: Baubewilligungsunterlagen sowie Angaben zur geplanten betrieblichen Veränderung.
 - b. Buchhaltung mit den notwendigen Details sowie die Steuererklärungen des aktuellen Jahres und der zwei Vorjahre, die belegen, dass ein Betrieb auf eigene Rechnung und Gefahr geführt wird.
 - c. Weitere Unterlagen, die über die geplante Veränderung Auskunft geben können.

§ 10 Genehmigung und Inkraftsetzung

Genehmigt durch den Bürgerrat am 18. August 2026 und gleichzeitiger Inkraftsetzung.

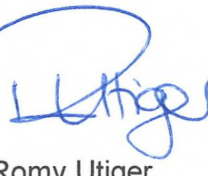
Die Gemeindepräsidentin



Catherine Müller Kissling



Die Gemeindeschreiberin



Romy Utiger

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für beide Geschlechter.

Anhang 1:

Tabelle mit ortsüblichem Betrieb auf dem Gemeindegebiet von Wolfwil

ORTSÜBLICHER LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB IN WOLFWIL

Flächen (ohne Spezialkulturen)	24.27 ha
Spezialkulturen	0.78 ha
Milchkühe, -ziegen, -schafe	20.08 GVE
andere Nutztiere inkl. Schweine	7.13 GVE
Anzahl Bäume	39 Anzahl
Biozuschlag Fläche	3 Betriebe
Kartoffeln	0.37 ha
Wald	0.84 ha
Hanglagen	0.79 ha
 Anzahl ausgewertete Betriebe	 14 Stk.

Anhang 2:

Tabelle mit den Pachtlandflächen, die sich im Eigentum der Bürgergemeinde Wolfwil befinden

GB Nr.	Parz.	Name	Fläche	Flächeninfos	Hecke	Bonität	Fr./a	Bemerkungen
678	2	Allmend	254.30			75	6.4	
678	3	Allmend	260.00			75	6.4	
678	4	Allmend	170.50			75	6.4	
1858	5	Allmend	270.10			68	6.4	
1858	6	Allmend	271.10			68	6.4	
1858	7	Allmend	261.60			68	6.4	
1858	8	Allmend	248.90			63	6.4	
1858	9	Allmend	149.50			60	5.1	
1858	10	Allmend	251.30			67	6.4	
1858	11	Allmend	181.30			69	6.4	
1858	12	Allmend	185.20			72	6.4	
1858	13	Allmend	71.00			70	6.4	
1858	14	Allmend	70.00			70	6.4	
1858	15	Allmend	294.60			76	6.4	
1858	16	Allmend	174.80			70	6.4	
1764	17	Schlatt	133.40	133.4 + 4.6	Hecke=138	68	6.4	
1748	18	Mistleten	225.10	(225+4.7	Hecke=229.7)	64	6.4	
1748	19	Mistleten	52.20			20	4.0	
1736	20	Lischmatten	19.98	(davon 3.9 a	Wald)			Landwirtschaftsland nördlich der EFH, nicht LWS genutzt
1754	21	Waldegg	155.80			71	6.4	
1754	22	Waldegg	28.90					Kostenlose Nutzung für Kynologischer Verein
1757	23	Schlatt	12.40			60	5.1	
1849	24	Bänli	132.10			60	5.1	
1849	25	Bänli	29.10	ca. 48.3-19.2 =	29.1a	46	4.0	Kostenlose Nutzung Parzelle 25
1968	27	Höchiban	110.00			53	5.1	
1968	28	Höchiban	199.20			56	5.1	
1967	29	Bänli	123.16	123.16 + 1.4H =	124,56	73	6.4	Industrieland, Gebrauchsleihe (kostenlos)
1960	30	Hasel	238.25			63	5.1	
1757	31	Schlatt	403.80			60	5.1	schliesst die Fläche von Parzelle 23 ein
1860	32	Höfli	460.63			70	6.4	
1506	1506	Bänli	151.20	(151.2+36.63	Hecke = 187.83)	ca.60	5.1	Industrieland, Gebrauchsleihe (kostenlos)
2100	2110	Bänli	31.09					Kostenlose Nutzung Parzelle 2110
678		Allmend	242.09					Kostenloses Baurecht für Fussballclub Wolfwil
1446		Allmend	14.46					Kostenloses Baurecht für Karateheimverein Wolfwil

Anhang 3:

Karte mit den Pachtlandflächen, die sich im Eigentum der Bürgergemeinde Wolfwil befinden



Bürgergemeinde Wolfwil
Übersichtsplan

Gemeinde Niederbuchliten

