



Ausschreibung Pacht Untermülistock Finstersee

1. Ausgangslage

Der Kanton Zug ist im Eigentum des landwirtschaftlichen Gewerbes «Untermülistock» in Finstersee. Aufgrund der Pensionierung des aktuellen Pächters wird die Pacht per 1.4.2025 neu ausgeschrieben.

Beim Betrieb handelt es sich um einen Milchviehbetrieb mit 21.2 ha LN und einen Anbindestall für 24 Milchkühe. Die Stallungen für das Jungvieh sind ebenfalls vorhanden. Zum Betrieb gehört eine Wohnung, welche im Jahr 2013 zum letzten Mal im grösseren Umfang umgebaut wurde.

Die Verantwortung für die Verpachtung liegt bei der Baudirektion des Kantons Zug. Unterstützt wird die Baudirektion durch das LBBZ Schluechthof Cham.

2. Ablauf / Vorgehen:

Der Vergabeentscheid wird vom Baudirektor des Kantons Zug, Florian Weber, getroffen. Ein Auswahl-Gremium, bestehend aus den folgenden Personen, macht die Vorauswahl und beantragt die Vergabe:

- Thomas Kleger (Baudirektion)
- Markus Baumann (Baudirektion)
- Thomas Wiederkehr (Landwirtschaftsamt)
- Martin Pfister (LBBZ Schluechthof Cham)

Die Ausschreibung erfolgt gemäss dem folgenden Zeitplan:

02. April 2024	Ausschreibung der Liegenschaft (Internet, Bauernzeitung, Schweizerbauer)
27. April 2024	Eingabeschluss der Bewerbungen
01. Mai 2024	Vorselektion der Bewerbungen, Auswahl von 10 – 15 Bewerbungen
Erste Hälfte Mai:	Besichtigung mit den ausgewählten Interessenten. Den betroffenen Personen / Parteien werden 2 Daten zur Auswahl gegeben.
31. Mai 2024:	Eingabe der erweiterten Bewerbungsunterlagen
Anfang Juni:	Auswahl von 3 – 5 Bewerbungen in die engste Auswahl
Anfang Juli:	Bewerbungsgespräche

Mitte August: Zuschlag, anschliessend Vertragsabschluss

Eigenständige Besichtigungen des Betriebes, insbesondere der Gebäude sind aus Rücksicht auf die aktuelle Pächterfamilie **sind zu unterlassen**.

3. Liegenschafts-Beschreibung

Die Liegenschaft liegt östlich von Finstersee:



Dazugehörige Gebäude:

- 1 Wohnhaus
- 2 Kleintierstall
- 3 Milchviehstall
- 4 Remise
- 5 Weidestall (nicht auf dem Bild)

Die Ausrichtung der Flächen ist hauptsächlich gegen Norden. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Liegenschaft ist die Justizvollzugsanstalt Bostadel.

3.1. Betriebsspiegel

- Der Betrieb wird heute als ÖLN-Betrieb geführt.
- Er befindet sich in der Bergzone 1 (Zone 51)
- Er liegt auf einer Höhe von 700 M.ü.M.
- 18 Milchviehplätze im Anbindestall (inkl. Absaug-Anlage)
- 6 Plätze für Galkühe
- 26 Jungvieh-Plätze (Laufstall)
- Total 21.26 ha Landwirtschaftliche Nutzfläche aufteilt in:
 - o 12.35 ha Dauerwiesen
 - o 0.63 ha Extensiv genutzte Wiesen
 - o 6.90 ha Weiden
 - o 0.14 ha extensiv genutzte Weiden
 - o 1.07 ha Streuefläche
 - o 0.17 ha Hecken-, Feld- und Ufergehölze
- 48 Hochstamm-Obstbäume
- 0.2 ha Wald
- Der Betrieb umfasst in der aktuellen Bewirtschaftung rund 1.7 SAK
- 4,2 ha unterstehen der Pflicht zur emissionsmindernden Ausbringung von Gülle.
- 1.48 ha sind Biodiversitätsförderfläche Q2
- 2.27 ha der Biodiversitätsförderfläche sind in der Vernetzung

3.2. Flächenverzeichnis

Die Flächen des Betriebes teilen sich in die folgenden Parzellen auf:

Nr.	Name	Fläche total in a
854	Nättenbach	1171.15
870	Bei Forstwerkhof	325.76
890	Bostadel	364.32
1112	Nättenbach	183.11
1116	Bostadel	52.60
1196	Bostadel	29.66
Total		2126.60

Die Aufteilung in Hang- und Steillagen teilt sich wie folgt auf:

Hang- und Steillagen	<18%	18-<35%	35-50%	>50%	Total
Extensiv genutzte Weiden		11.41	1.57	0.49	13.47
Extensiv genutzte Wiesen (ohne Weiden)	6.09	26.62	14.97	15.56	63.24
Hecken-, Feld- und Ufergehölze (mit Krautsaum)	1.50	3.34			4.84
Hecken-, Feld- und Ufergehölze (mit Pufferstreifen)	4.76			7.85	12.61
Streueflächen innerhalb der LN	13.86	51.22	31.91	10.56	107.55
Übrige Dauerwiesen (ohne Weiden)	542.57	450.92	172.96	68.02	1'234.47
Weiden (Heimweiden, übrige Weiden ohne Sömmerungsweiden)	11.90	101.59	334.99	241.85	690.33
Total	580.68	645.10	556.40	344.33	2'126.51

3.3. Gebäudebeschriebe

Die Gebäude sind dem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Der laufende Unterhalt wurde immer getätigt.

3.3.1. Wohnhaus

Das Wohnhaus umfasst die 7.5-Zimmer Betriebsleiterwohnung. Dazu noch mehrere Keller-räume.

Die letzte grössere Renovation erfolgte im Jahr (2013).

Weitere Wohnungen sind auf dem Betrieb nicht vorhanden.

Die Heizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Stückholz-Heizung. Vor Bezug durch die neue Pächterschaft wird die Wohnung pinselsaniert.



3.3.2. Milchviehstall

Der Anbindestall wurde im Jahr 1962 in der Form, wie er sich heute zeigt, erstellt. Er besteht aus 18 Plätzen auf einer Achse, welche über eine Absaug-Anlage verfügen. Auf der anderen Seite des Trens sind 6 Galtkuh-Plätze.

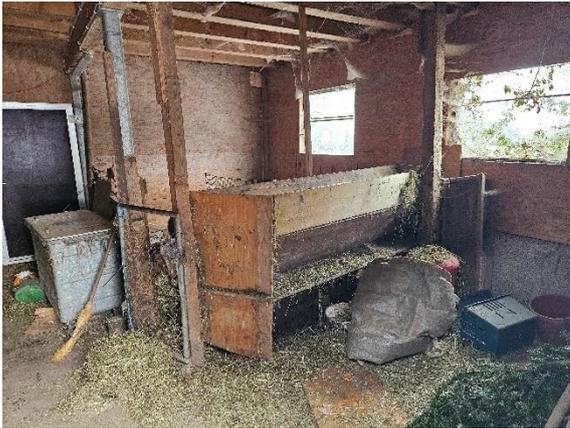
Die Jungvieh-Plätze sind alle als Laufstall-Plätze ausgebaut. Im Milchzimmer ist ein Milchtank vorhanden.



Seite 6/9

3.3.3. Kleintierstall

Der Kleintierstall umfasst eine Fläche von rund 50m². Dazu ist das OG nutzbar.



3.3.4. Remise

Die Remise besteht aus einer Werkstatt und einem Unterstand für die Maschinen. Die Gesamtfläche beträgt rund 140m².



3.3.5. Weidestall

Rund 350m Luftlinie oberhalb des Betriebes befindet sich ein kleiner Weidestall.



3.4. Pachtzins:

Der jährliche Pachtzins beträgt:

- Wohnhaus	CHF	8'800.-
- Kleintierstall	CHF	600.-
- Stall	CHF	6580.-
- Remise	CHF	3'150.-
- Bienenhaus	CHF	50.-
- Flächen	CHF	3'820.-
Total	CHF	23'000.-

Der Pachtzins ist in monatlichen Raten im Voraus zu bezahlen.

3.5. Mögliche Weiterentwicklung:

Eine bauliche Weiterentwicklung der Gebäude ist möglich. Die Grundlage ist, eine erfolgreiche Bewirtschaftung durch den/die neue/n Pächter/in. Ein kompletter Neubau der Ökonomiegebäude ist eher unwahrscheinlich. Die genauen Finanzierungsbedingungen (Investition durch die Pächterschaft mit langem Pachtvertrag oder Investition durch den Verpächter) müssen im konkreten Fall angeschaut und verhandelt werden.

3.6. Übernahmen vom Vorpächter

Vom Vorpächter müssen keine Maschinen und Tiere übernommen werden. Es sind auch keine Pächterinvestitionen zu übernehmen.

Wie weit Inventar vom Vorpächter übernommen werden kann, ist Verhandlungssache zwischen der neuen Pächterschaft und dem Vorpächter.

4. Anforderungen an die Bewerbungsunterlagen

Für die Bewerbung werden folgende Unterlagen verlangt:

- Motivationsschreiben
- Lebenslauf
- Zeugnisse, Bestätigungen, Ausbildungsnachweise
- Einfaches Konzept (1 – 3 Seiten), aus denen folgendes ersichtlich ist:
 - o Vision des / der möglichen Pächters / Pächterin
 - o Betriebsstrategie
 - o Bewirtschaftungsform (welche Tiere, in welchem Umfang, etc.)
 - o Finanzierung der Pachtübernahme

Von denjenigen, welche in die engere Auswahl kommen, müssen nach der Besichtigung des Betriebes folgende Dokumente nachgereicht werden:

- Überarbeitetes Konzept (das einfache Konzept aus der ersten Runde kann noch ergänzt und erweitert werden).
- Finanzierungsnachweis
- Betriebsregisterauszug
- Angabe von mindestens 2 Referenzen

Die Bewerbungsunterlagen sind bis am 27. April 2024 per Post oder per Email einzureichen an:

Baudirektion des Kantons Zug
Direktionssekretariat
Thomas Kleger
Postfach
6301 Zug

thomas.kleger@zg.ch

Für Fragen hinsichtlich der Bewerbung steht Martin Pfister, Rektor LBBZ Schluechthof Cham zur Verfügung:

Tel. 041 594 11 37
Email: martin.pfister@schluechthof.ch

Anhänge:

1. Parzellenplan
2. Grundrissplan Scheune
3. Grundrisspläne Wohnung
4. Grundrisspläne Remise
5. Grundrisspläne Kleintierstall