

Im Auftrag des Verwaltungsrates der Alp Farner AG zu verkaufen:

Alp Farner

**Bergrestaurant, Sömmerungsbetrieb,
Landwirtschaftsbetrieb und Wald
in 8638 Goldingen (Eschenbach SG)**



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Übersicht – Zusammenfassung	3
Allgemeines.....	3
Übersicht Flächen und Gebäude.....	3
Gebäude	4
Bergrestaurant mit Wirtewohnung	4
Alpstall mit Remise, Vers. Nr. 514.....	12
Alpstall Guntliberg, Vers. Nr. 515	13
Alphütte, Vers. Nr. 516	14
Alpstall Sackweid, Vers. Nr. 519	15
Scheune, Vers. Nr. 533	16
Holzunterstand, Vers. Nr. 560	17
Garage, Vers. Nr. 513	17
Land und Wald	18
Landwirtschaftliche Nutzfläche	18
Sömmerungsbetrieb	18
Wald	18
Allgemeine Angaben.....	19
Ablauf Verkauf.....	20
Anhang.....	21

Übersicht – Zusammenfassung

Allgemeines

Die Alp Farner umfasst ein Bergrestaurant mit zusätzlichem Saal und einem Aussensitzplatz, einen Landwirtschaftsbetrieb mit 9.37 Hektaren (ha) landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) und einen Stall für 8 Mutterkühe mit Jungvieh, einen Sömmerungsbetrieb mit 30.8 ha Weideland und 50 Normalstösse (NST), sowie 23.53 ha Wald. Zudem gehört der Parkplatz in der Chrine (20 Parkplätze) ebenfalls zur Alp Farner. Es wird abgeklärt, ob das Bergrestaurant auch losgelöst vom landwirtschaftlichen Teil verkauft werden kann.

Die Liegenschaft ist per 01.04.2024 verfügbar.

Übersicht Flächen und Gebäude

Die Alp Farner umfasst die zwei nachfolgend beschriebenen Parzellen in Goldingen (Eschenbach SG).

Angaben gem. Grundbuchauszug und Versicherungsnachweise Gebäudeversicherung St. Gallen (GVSG).

Kat. Nr. 700 G – Chrineberg, Farner, Farnergrind, Guntliberg, Gübeliwald, Hömel, Sackweid, Schwarzeberg

Gesamtfläche	645'868 m ² , davon
Acker/Wiese/Weide	399'227 m ²
Dichte Weide	9'918 m ²
Wald	226'561 m ²
Unproduktive Flächen	10'162 m ²

Kat. Nr. 869 G - Chrine

Gesamtfläche	1'217 m ² , davon
Strasse/Weg	265 m ²
Acker/Wiese/Weide	195 m ²
Übrige befestigte Fläche	757 m ²

Tabelle: Gebäudeverzeichnis der Alp Farner

(alle Gebäude befinden sich auf Parz. 700G)

Vers.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr
511	Restaurant mit Wohnung	1978
513	Garage	vor 1920
514	Alpstall mit Remise	vor 1920
515	Alpstall	1928
516	Alphütte	1930
519	Alpstall	vor 1920
533	Scheune	1989
560	Holzunterstand	1979
673	Skilift-Endstation (im Baurecht)	

Gebäude

Bergrestaurant mit Wirtewohnung

Vers. Nr. 511, Farneralp, 8638 Goldingen

Kurzbeschreibung / technische Angaben

Baujahr	1978
Gebäudevolumen	2'849 m ³
Gebäudegrundfläche	342 m ²
Neuwert (GVSG)	2'052'800 CHF
Zeitwert (GVSG)	1'806'300 CHF

Gebäude

Im Jahr 2000 wurde der am Restaurant angebaute Stall abgebrochen und durch eine Vergrösserung des Restaurants und der Wirtewohnung ersetzt. Die Gaststube und die Mehrheit der Wirtewohnung befinden sich im Altbau und haben insbesondere energetischen Sanierungsbedarf. Die Küche, die Angestelltenzimmer im OG und die entsprechenden Räume im UG wurden neu erstellt.

2014 wurde ein Saal für Gesellschaften angebaut.

2018 wurde die WC-Anlage im Restaurant und das Badezimmer der Wirtewohnung renoviert.



Erschliessung

Die Gebäude sind an der eigenen Wasserversorgung (Quellrechte) mit Reservoir angeschlossen. Die Leitungen und die Pumpe zwischen Quellen und Reservoir werden vor dem Verkauf neu gemacht.

Das Restaurant ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Der Stromanschluss erfolgt über die eigene Trafostation.

Auf der Strasse zwischen den Parkplätzen in der Chrine und dem Restaurant gilt ein Fahrverbot. Für den Eigentümer und Mitarbeiter des Betriebes gilt dieses Fahrverbot nicht. Zudem kann der Eigentümer in begründeten Fällen eine Ausnahmegewilligung erteilen. Bezüglich der Unterhaltskosten für die Strasse entfallen 300 von 2478 Anteilen auf die Alp Farner.

Restaurant

Das Restaurant umfasst die Gaststube mit Platz für 40-50 Gäste, einen separaten Saal für 50-60 Gäste, eine Selbstbedienungstheke und einen Aussensitzplatz für 120-150 Gäste. Die Küche liegt zentral zwischen den einzelnen Bereichen. Neben der Küche befindet sich ein privater Aufenthaltsraum (10.4 m²). Zudem gibt es einen Lagerraum mit einer Kühlzelle (8.8 m² * 2 m) und einer Gefrierzelle (7.2 m² * 2 m).

Das Inventar des Restaurants (inkl. Spielplatz) befindet sich im Besitz der aktuellen Pächter und ist somit nicht Bestandteil des Verkaufs.



Gaststube



Saal



Restaurant mit Spielplatz und Aussensitzplatz



Küche



Selbstbedienungstheke



Aufenthaltsraum



Wirtewohnung

Die Wirtewohnung befindet sich im 1. OG. Da es in der Wohnung keine Küche gibt, muss die Küche vom Restaurant genutzt werden. Die Wohnung wird über die Holzheizung (Heizmann Holzkessel HS 55-P.LC, 62kW, Jg. 2000) mit Wärmespeicher im UG geheizt. Im Altbau besteht im energetischen Bereich Sanierungsbedarf (Fenster und Isolierung).

Raumprogramm:

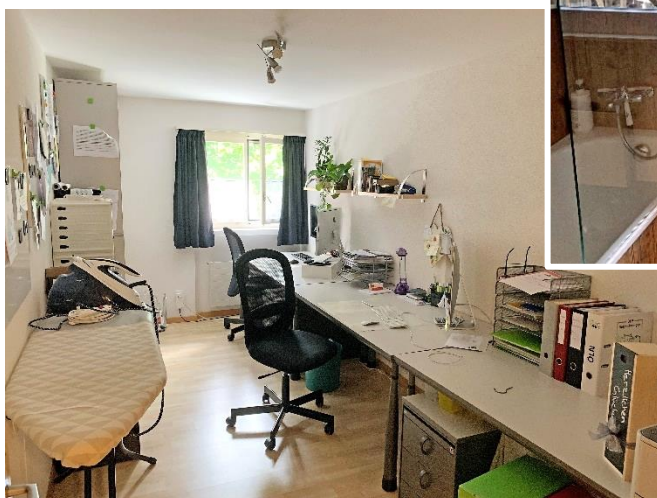
Altbau: Vorraum (9.3 m²), Kinderzimmer (17.5 m²), Büro (12.1 m²), Bad mit WC, Badewanne und Lavabo (6.1 m²)

Neubau: Eingangsbereich (3.5 m²), Stube (22.1 m²), Schlafzimmer (19 m²), Zimmer mit sep. Eingang (20.6 m²) mit angrenzendem Stauraum (mehrh. niedrig)

Neben der Wirtewohnung befinden sich zwei Zimmer (10.8 und 14.1 m²) für Gäste oder Angestellte mit eigenem Badezimmer (je 3.7 m²) mit WC, Dusche und Lavabo. Im 2. OG befindet sich der Estrich (Dachschräge) mit Stauraum und der Lüftungsanlage (E. Fuchs AG, Jg. 2000).



Stube



Büro (Altbau)



Badezimmer (Altbau)



Vorraum (Altbau)



Schlafzimmer



Separates Zimmer

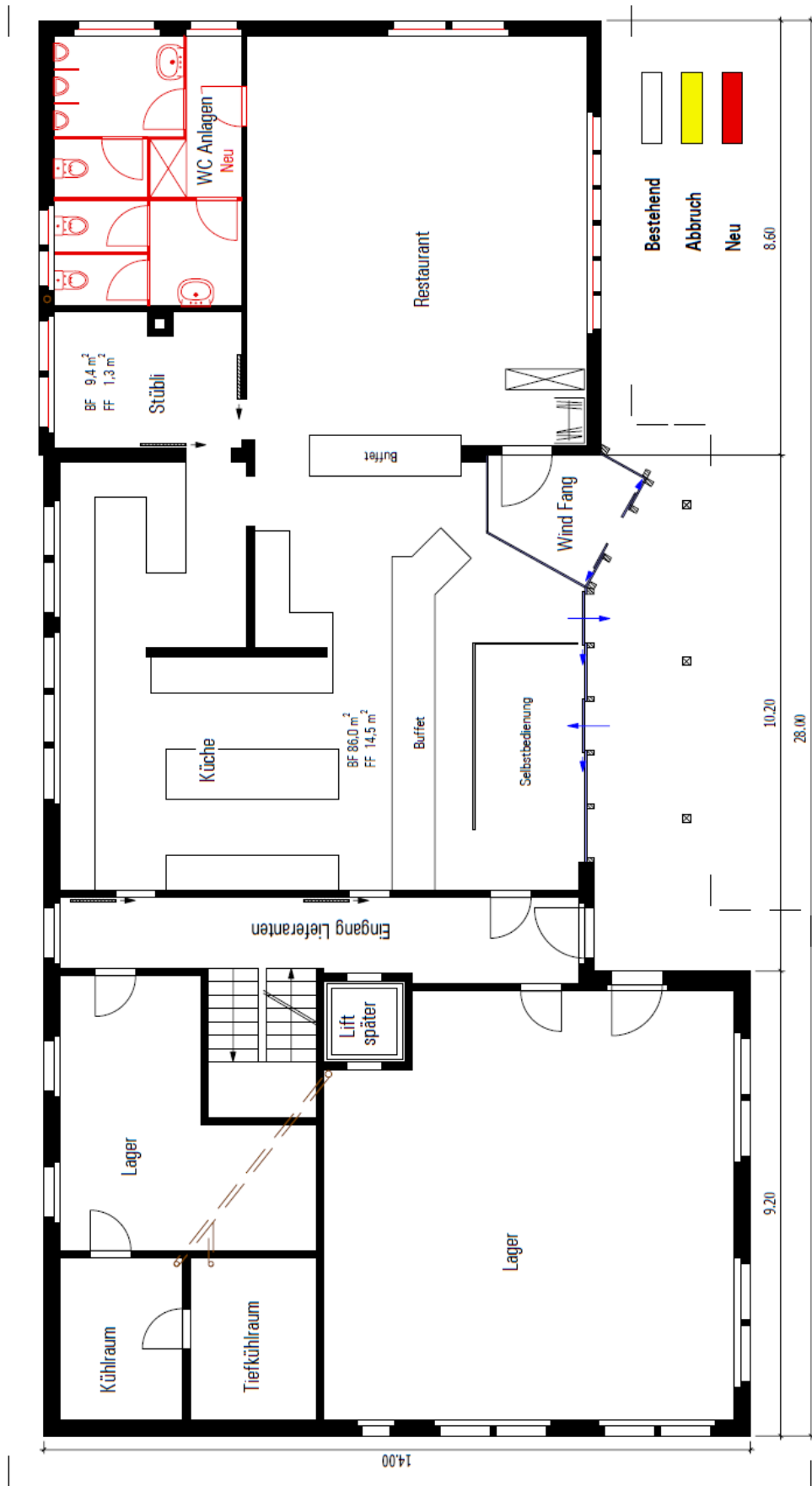


Kinderzimmer



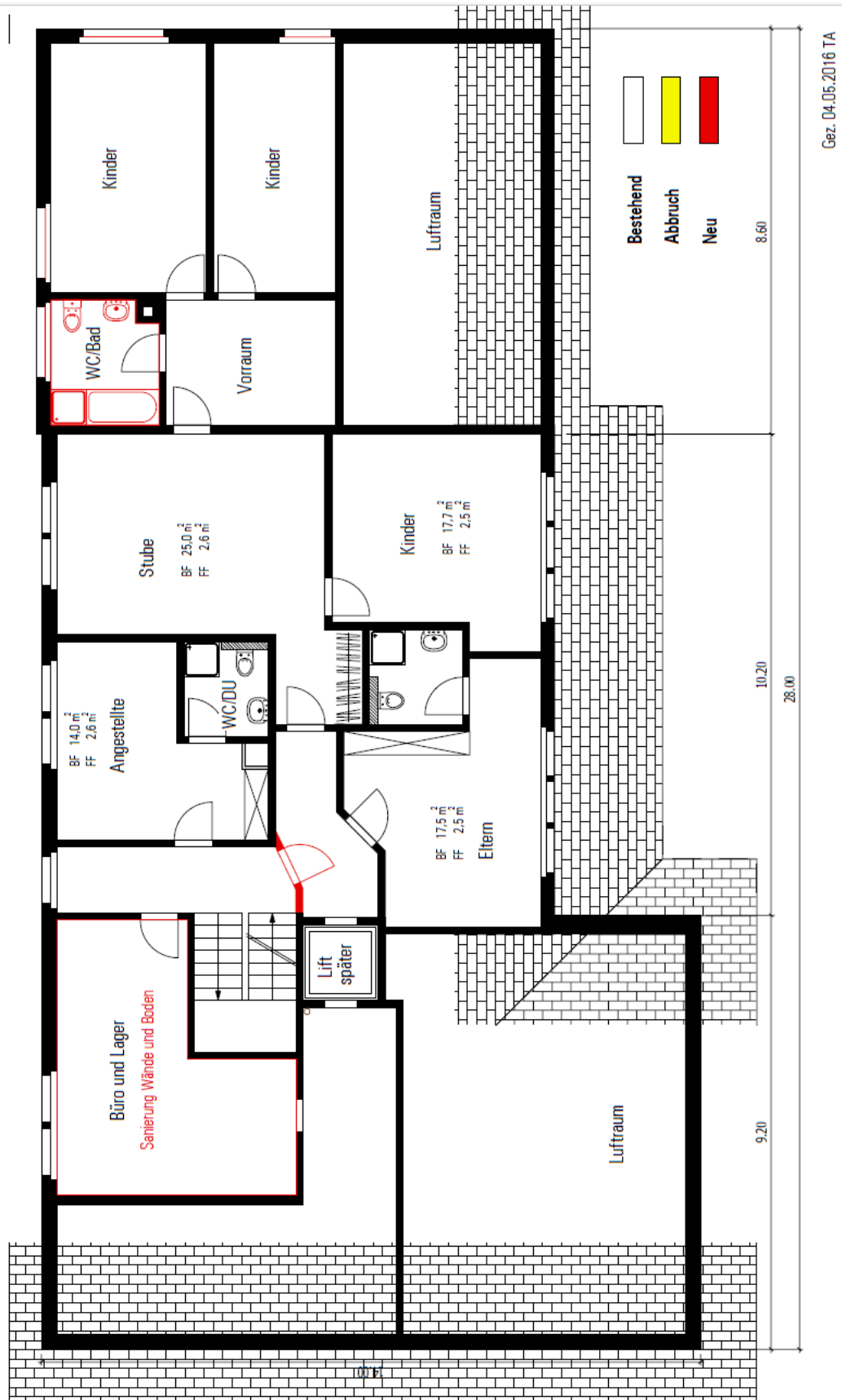
Gästezimmer mit eigenem Bad

Grundriss Erdgeschoss 1:100



Gaz. 04.05.2016 TA

Grundriss Obergeschoss 1:100



Gez. 04.05.2016 TA

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist von der Nordseite her befahrbar. Es umfasst die Heizung mit Holzlager (ehem. Garage mit Schwingtor; 32 m²) und den Luftschuttkeller (35 m²) im Altbau, sowie eine grosse Werkstatt/Garage (100 m²) im Neubau.

Für die Gästebewirtung stehen ein Massenzimmer mit 9 Betten (Inventar im Besitz des Pächters), ein Gästebadezimmer (Zugang von innen und aussen), eine Waschküche und ein Lagerraum für das Restaurant (26 m²; ebener Zugang ohne Schwellen etc.) zur Verfügung.



Massenzimmer



Gästebadezimmer



Lagerraum für Restaurant



Werkstatt/Garage

Alpstall mit Remise, Vers. Nr. 514

Kurzbeschreibung / technische Angaben

Baujahr	vor 1920
Gebäudevolumen	733 m ³
Gebäudegrundfläche	225 m ²
Neuwert (GVSG)	220'900 CHF
Zeitwert (GVSG)	147'200 CHF

Ehem. Alpstall mit angebauter Remise. Holzbau mit Betonfundament und Dach aus Eternitschindeln resp. Eternitwellplatten bei der angebauten Remise.

Das Dach muss in nächster Zeit saniert werden.



Ehem. Alpstall mit angebauter Remise



Ehem. Alpstall mit Läger und Mittelgang



Lageraum OG (ehem. Heustock)



Angebauter Remise

Alpstall Guntliberg, Vers. Nr. 515

Kurzbeschreibung / technische Angaben

Baujahr	1928
Gebäudevolumen	396 m ³
Gebäudegrundfläche	86 m ²
Neuwert (GVSG)	139'400 CHF
Zeitwert (GVSG)	94'800 CHF

Einfacher Alpstall in Holzbau mit Betonfundament (Sockelfundamente auf der Südseite) und Blechdach. Mit Stromanschluss 220V. 2015 wurde die Fassade und das Dach saniert.

Die Hälfte des Stalles ist zusammen mit der Alphütte bis am 30. September 2026 vermietet.



Alpstall Guntliberg



Ehem. Stall, Läger aus Holz



Lageraum OG (ehem. Heustock)

Alphütte, Vers. Nr. 516

Kurzbeschreibung / technische Angaben

Baujahr	1930
Gebäudevolumen	114 m ³
Gebäudegrundfläche	38 m ²
Neuwert (GVSG)	78'200 CHF
Zeitwert (GVSG)	55'700 CHF



Alphütte in mehrheitlich Holzbau mit Betonfundament und Ziegeldach.

Die Alphütte Guntliberg umfasst einen offenen Wohnteil im EG mit einer einfachen Küche (3.7 m²), einem Essbereich (5.4 m²), einem Wohnteil (8.1 m²) und einer Schlafgelegenheit mit Dachschräge im OG (17.9 m²). Südwestlich ist ein kleiner Anbau (15 m²) mit Lagerraum und einem WC, der Wohnteil ist teilweise unterkellert (9.5 m²).

1983 wurden die Grundmauern und der Kellereingang saniert, 1994 wurde der Innenausbau inkl. der Küche renoviert und 2015 wurde das Dach saniert. Das Gebäude wurde von den Mietern stets unterhalten und ist daher in einem guten Zustand.

Die Alphütte ist bis am 30. September 2026 vermietet, inkl. dem Recht auf Benutzung der Scheune (max. 50%). Der Verwaltungsrat würde eine Verlängerung des Mietvertrages über das Jahr 2026 hinaus durch die Käuferschaft begrüßen.



Wohnraum EG



Schlafgelegenheit OG

Alpstall Sackweid, Vers. Nr. 519

Kurzbeschreibung / technische Angaben

Baujahr	vor 1920
Gebäudevolumen	337 m ³
Gebäudegrundfläche	86 m ²
Neuwert (GVSG)	123'800 CHF
Zeitwert (GVSG)	54'700 CHF

Einfacher Alpstall in Holzbau mit Betonfundament und Blechdach.
Das Dach wurde 2021 saniert.



Alpstall Sackweid



Lageraum OG (ehem. Heustock)



Ehem. Stall, Läger aus Holz

Scheune, Vers. Nr. 533

Kurzbeschreibung / technische Angaben

Baujahr	1989
Gebäudevolumen	2'213 m ³
Gebäudegrundfläche	273 m ²
Neuwert (GVSG)	678'400 CHF
Zeitwert (GVSG)	569'000 CHF

Scheune mit umgerüstetem Stall (2018) für 8 Mutterkühe mit Jungtieren in massiver Bauweise. Bei der Fressachse ist der Schwemmkanal noch in Betrieb. 2015 wurde auf der Nordseite ein Laufhof gebaut. Im nordwestlichen Teil der Scheune befindet sich ein kleiner Schweinestall. Der Heustock ist in Holzbau erstellt, wobei die Westseite mit Eternitwellplatten verkleidet ist. Die Zufahrt erfolgt über die Hocheinfahrt. Das Dach ist mit Eternitwellplatten gedeckt. Die Einrichtungen für den belüfteten Heustock mit Abladegebläse und Teleskopverteiler ist noch vorhanden, aber aktuell nicht in Betrieb.



Futtertisch mit Blick auf die Fressachse



Hocheinfahrt mit Heustock



Mutterkuhstall Südseite

Holzunterstand, Vers. Nr. 560

Kurzbeschreibung / technische Angaben

Baujahr	1979
Gebäudevolumen	225 m ³
Gebäudegrundfläche	120 m ²
Neuwert (GVSG)	32'300 CHF
Zeitwert (GVSG)	24'600 CHF

Unterstand mit Holzkonstruktion, Eternitwellplattenverkleidung und Betonboden.
Angrenzend ungedeckter Platz mit Holzlager.



Garage, Vers. Nr. 513

Kurzbeschreibung / technische Angaben

Baujahr	vor 1920
Gebäudevolumen	55 m ³
Gebäudegrundfläche	21 m ²
Neuwert (GVSG)	20'000 CHF
Zeitwert (GVSG)	13'400 CHF

Garagengebäude in massiver Bauweise mit Schwingtor. Das Dach ist mit Eternit-schindeln gedeckt. Auf Grund der Lage bei den Aussensitzplätze des Restaurants als Lagerraum genutzt.

Land und Wald

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt 9.37 ha und befindet sich im Westteil der Parzelle.

Sömmerungsbetrieb

Der Sömmerungsbetrieb umfasst 30.8 ha Weideland (aufgeteilt in zwei Kammern), wovon 4.12 ha als artenreiche Grün- und Streueflächen im Sömmerungsgebiet, Qualitätsstufe 2 angemeldet sind. Der verfügte Normalbesatz beträgt 50 NST. Die Weideflächen wurden laufend von Verbuschung gesäubert. Im kommenden Jahr ist die Fläche hinter der ehem. Scheune, Vers. Nr. 514 zu säubern.

Wald

Zur Alp Farner gehören 23.53 ha Wald.

Allgemeine Angaben

<i>Gemeinde</i>	Goldingen (Eschenbach SG)
<i>Höhe</i>	1'155 m.ü.M. (Restaurant)
<i>Zonen</i>	Bergzone 2 und Sömmerungsgebiet
<i>Grundlagen/Vorbehalt</i>	- Karten unter www.geoportal.ch/ktsg - Auskünfte Eigentümerschaft und Besichtigung vor Ort - Vorbehalt zu den vorliegenden Informationen: Sämtliche Massangaben sind als ca. Masse zu betrachten und daher unverbindlich. Die Flächen- und Gebäudeangaben entsprechen soweit möglich den Angaben gem. Grundbuchauszug resp. den Versicherungsnachweisen der GVSG. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Ablauf Verkauf

Alle Kaufinteressierten können bis am 4. Dezember 2023 ein schriftliches Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis abgeben. Im Angebot ist zu erwähnen, ob an der gesamten Alp oder nur am Bergrestaurant Interesse besteht.

Die Verkäuferschaft behält sich vor, weitere Angebotsrunden zu machen, bei welcher die berücksichtigten Kaufinteressierten über den Betrag des höchsten Kaufangebotes informiert werden und gleichzeitig die Gelegenheit erhalten, ihre Kaufofferte entsprechend nach oben anzupassen.

Besichtigung

Es werden zwei offizielle Besichtigungstermine Ende Oktober/Anfang November organisiert. Interessierte können sich unter 044 217 77 33 für einen Besichtigungstermin anmelden.

Ausser an den offiziellen Besichtigungsterminen können die Gebäude nicht von innen besichtigt werden.

Kaufangebot

Bitte senden Sie ihr Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis bis am 4. Dezember 2023 an folgende Adresse:

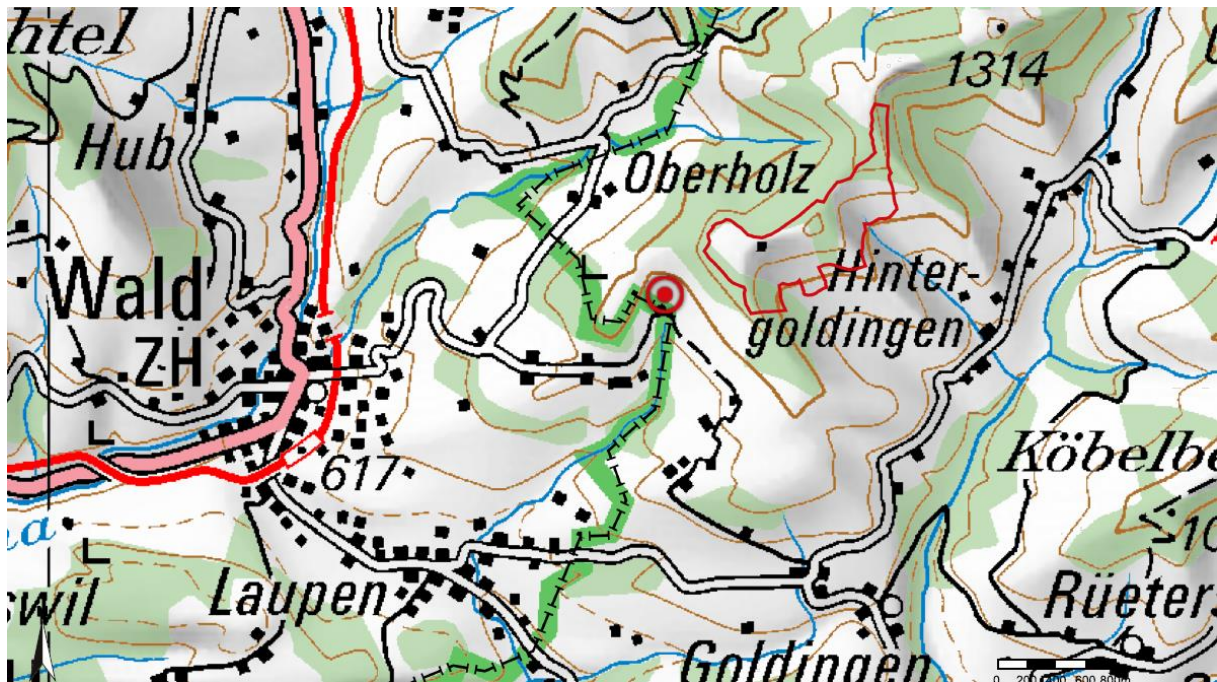
Zürcher Bauernverband
Christian Weber
Lagerstrasse 14
8600 Dübendorf ZH
weber@zbv.ch
044 217 77 45

Anhang

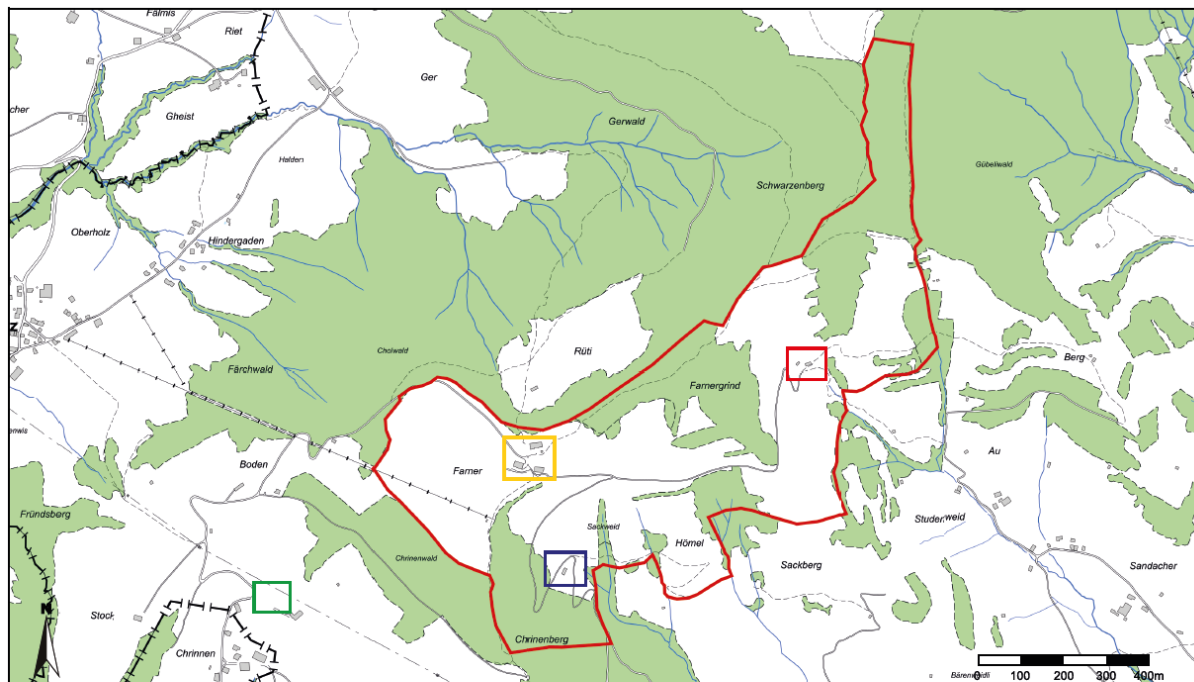
Übersichtskarte 1 : 30'000

Übersichtskarte Gesamtbetrieb mit Parkplatz 1 : 10'000

Übersichtskarte Gebäude 1 : 700



Kartenausschnitt 1:30'000 Langnau am Albis
Quelle: www.geoportal.ch/ktsg

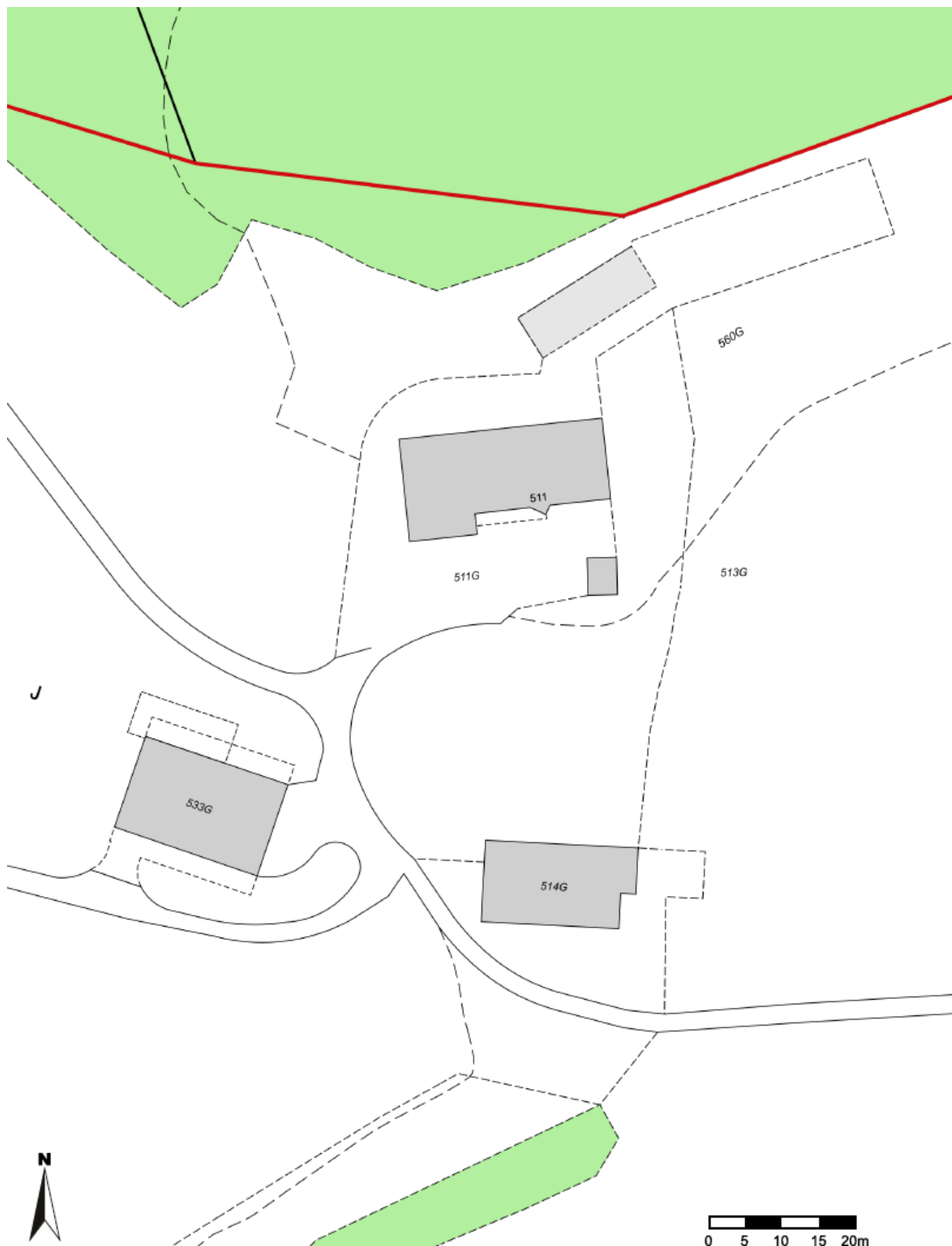


Massstab 1: 10'000
Koordinaten 2715'014, 1'238'480

Parkplatz Chrinen
 Restaurant
 Alpstall Sackweid
 Guntliberg

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
29.09.2023

Kartenausschnitt 1:10'000 Eigenland und Standort Parkplatz
Quelle: www.geoportal.ch/ktsg



Kartenausschnitt 1:700 Gebäude ohne abgelegene Alpställe
Quelle: www.geoportal.ch/ktsg