



## Kurzdokumentation zur Verpachtung mit Baurecht Bio Landwirtschaftsbetrieb Maienbühl in Riehen BS

Wunderschön gelegener biologisch geführter Landwirtschaftsbetrieb in der Gemeinde Riehen in der Talzone mit 14.8 ha Eigenland für Futter- und Ackerbauproduktion und ca. 1.6 ha Wald. Es besteht die Möglichkeit, rund 15 ha landwirtschaftliche Nutzfläche zuzupachten, ergänzt durch weitere Zupachtflächen in Deutschland.

Die Gebäude sind im **Baurecht** zu erwerben. Vorhanden sind ein geräumiges Wohnhaus aus den 60er Jahren mit zwei Wohnungen, ein im Jahr 2005 erstellter Milchviehlaufstall sowie ein Rinderaufzuchtstall (2022) und diverse Remisen. Bei den Gebäuden besteht Sanierungsbedarf. Die Weiterführung der biologischen Bewirtschaftung und der Rinderhaltung bevorzugt mit Milchwirtschaft sollen beibehalten werden. Die Übernahme der Herde ist erwünscht. Zusätzlich sind ein Hühnerhaus sowie Infrastruktur und ein bestehendes Kundennetzwerk für eine mögliche Direktvermarktung vorhanden. Da der Hof in Stadtnähe und in einem Naherholungsgebiet (Laufkundschaft) liegt, eignet sich der Hof zur Direktvermarktung. Nicht erwünscht sind die Betriebszweige Pferdepension und Schweinehaltung. Mit einem geeigneten Bewirtschaftungskonzept ist der Einbezug weiterer Betriebszweige möglich.

### Allgemeine Betriebsdaten

Eigentümerin/Verpächterin:	Gemeinde Riehen
Höhe über Meer	Betriebszentrum liegt auf 390 m ü. M.
Lage	in Einzellage rund 2 km vom Zentrum Riehen entfernt
Zone	Landwirtschaftszone, Klimazone A2
Parzellen / Grundstück	Ca. 38 Parzellen. Rund 1 ha der Parzelle mit den Gebäuden muss im Baurecht übernommen werden. Die definitive Baurechtsparzelle muss noch definiert und ausgeschieden werden.
Betriebsfläche	Total 14.8 ha Nutzfläche (Acker, Wiese und Weide) und 1.6 ha Wald.
Produktionsform	Biologische Bewirtschaftung mit Acker- und Futterbau, Milchwirtschaft, Rinderaufzucht, Legehennen, Direktvermarktung. Umstellung auf andere Betriebszweige möglich (Ausnahme Pferde- und Schweinehaltung)
Standardarbeitskräfte (SAK)	2.4 SAK
Wasserversorgung	Anschluss an die Gemeindewasserversorgung
Abwasser	Abwasser Wohnhaus gelangt in Jauchegrube



## Gebäude

Milchviehstall	Laufstall (Um- & z.T. Neubau 2005, durch Anpassungen 2022 RAUS- und BTS-konform) für 40 Kühe (inkl. Galtkühe), 30 Kälber
Melkeinrichtung	Melkstand, Milchzimmer, fahrbarer Tank in Pächterbesitz
Jauchegrube, Mist	Jauchegrube 800 m <sup>3</sup> und ca. 400 m <sup>3</sup> , Mistplatz 130 m <sup>2</sup>
Futterlager	Hochsilos 330 m <sup>3</sup> mit Entnahmefräse, Raufutter – und Strohlager mit Heubelüftung
Rinderaufzuchtstall	Neubau 2022 für 14.60 GVE
Wohnhaus	6 Zimmer- Wohnung, insgesamt 10.8 Raumeinheiten sowie grosser Sitzplatz 4 Zimmer-Wohnung (davon 2 separate Zimmer mit Nasszelle im unteren Stock), insgesamt 7.1 Raumeinheiten, im selben Wohnhaus,
Weitere Gebäude	Hühnerhaus, separate zweigeschossige Remise, ehemaliges Stallgebäude als Lager- und Remisenraum



## Besonderes / Kennzahlen für Pacht

Inventar	Das Pächterinventar (Milchviehbestand - ca. 35 Kühe, ca. 15 Kälber und rund 20 Rinder, mobiler Stall für 250 Legehennen und Mechanisierung für Futterbau und etwas Ackerbau) soll direkt von den abtretenden Pächtern erworben werden. Der Verkaufspreis mittels einer Nutzwertschätzung ist noch zu bestimmen. Sämtliche Hofgebäude und Betriebsanlagen (u.a. Verdunstungsweiher), welche sich auf den Baurechtspartellen befinden, sind im Baurecht zu erwerben. Damit verbunden ist die Auflage zur energetischen Sanierung des Wohnhauses und der Reparatur des Scheunendaches und die Vornahme des notwendigen Gebäudeunterhalts. Im Baurechtsvertrag wird der Heimfall geregelt. Pachtantritt per 01. Januar 2027
Pachtdauer	In Folge des 30-jährigen Baurechts wird eine Erstpachtdauer von 30 Jahren bis zum 31. Dezember 2057 gewährt.
Pacht/Baurecht:	Die Parzellen mit den Gebäuden (rund 15'000 m <sup>2</sup> ) werden im Baurecht abgegeben und in Verbindung dazu wird für die landwirtschaftliche Nutzfläche ein Pachtvertrag auf dieselbe Dauer wie für das Baurecht ausgestellt. Die möglichen Zupachtflächen sind individuell zu regeln.
Vorbehalt Baurecht	Die Errichtung des Baurechts steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat der Einwohnergemeinde Riehen (Entscheid voraussichtlich im 4. Quartal 26) sowie der erforderlichen amtlichen Zustimmungen.

## Finanzielle Eckdaten:

Pachtzins für Eigenland	CHF	5'910.—
Baurechtszins	CHF	660.—
Verkaufspreis der Gebäude im Baurecht	CHF	445'000.— verhandelbar

Die Gemeinde sucht bei der Pächterauswahl nach einem langfristig tragbaren landwirtschaftlichen Konzept für den Maienbühlhof. Dieses ist für die Auswahl der Käufer-/ resp. Pächterschaft vorrangig.



## Voraussichtliche Investitionen

Sowohl bei den Ökonomiegebäuden als auch beim Wohnhaus sind kurz- und mittelfristig Investitionen in Instandsetzungsmassnahmen erforderlich. Besonders dringend ist die Sanierung des Scheunendachs. Darüber hinaus besteht Handlungsbedarf bei den haustechnischen Anlagen, den Fenstern und der Fassade. Auch sind im Milchviehstall statische Ertüchtigungen notwendig. Vom ehemaligen Pächter sind zudem Landwirtschaftliche Parzellen im Wert von rund CHF 100'000.— zu erwerben.

Gebäudeversicherungswert	CHF	8'399'000.—
Zustandswert	CHF	6'738'000.—
Belastungsgrenze der Gebäude:	CHF	791'083.—

➔ *Muss noch amtlich bewilligt werden!*

## Pächterprofil

Als Pächterinnen und Pächter kommen Personen (Paare, Familien oder Einzelpersonen, Gruppen) oder juristische Personen in Frage, welche den biologischen Betrieb mit Rinderhaltung, bevorzugt mit Milchproduktion selbst bewirtschaften werden und über die entsprechende landwirtschaftliche Ausbildung (EFZ mit betriebswirtschaftlicher Weiterbildung, Meisterprüfung, Agronom oder andere landwirtschaftliche Ausbildung) verfügen. Weiter werden Bewerbende mit einer Zusatzqualifikation im Bereich biologische Landwirtschaft und/oder einige Jahre Erfahrung in der Bio-Produktion bevorzugt. Zudem sind finanzielle Mittel für den Erwerb des landwirtschaftlichen Inventars (oder Nachweis von bereits vorhandenem Inventar), der Gebäude im Baurecht und die Finanzierung der anstehenden Gebäudereparaturen vorzuweisen.

## Ablauf der Verpachtung/Besichtigungen/Bewerbungen

Die Nebiker Treuhand AG, Sissach, hat von den Eigentümern den Exklusivauftrag, für diesen Landwirtschaftsbetrieb einen Pächter zu vermitteln.

Richten Sie bitte alle Anfragen direkt an uns.



Falls Sie Interesse an der Pacht des Betriebes Maienbühl, inkl. dem Erwerb der Gebäude im Baurecht haben, bitten wir Sie, uns Ihre **Pachtbewerbung** mit folgenden Angaben bis zum **15. Mai 2026** zukommen zu lassen:

- Kontaktangaben (Vor- und Nachname, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer)
- Lebenslauf mit detaillierten Angaben zur Ausbildung und Berufserfahrung (Erläuterung zur Selbstbewirtschaftung) aller Bewerbenden.
- Schriftlicher Nachweis über die vorhandene Eigenkapitalbasis (gegebenenfalls inkl. Starthilfe, zugesicherten Erbvorzügen oder Darlehen) zum Erwerb des Pächterinventars (oder Angaben zum Inventar, sofern bereits vorhanden) und Angaben zu möglichen finanziellen Mitteln für die Gebäudesanierungen.
- Ein kurzes Grobkonzept, in welchem Sie die Betriebszweige erläutern, die Sie sich auf dem Hof vorstellen können, inkl. Vermarktungskonzept / mögliche Abnehmer.

Dieses Grobkonzept soll insbesondere enthalten:

- Wie der Hof langfristig tragbar bewirtschaftet werden soll
- Welche Betriebszweige vorgesehen sind.
- Wie die Vermarktung gestaltet werden soll.
- Wie die Weiterentwicklung des Hofes angedacht ist.
- Wie der Betrieb bevölkerungsnah und nachhaltig ausgerichtet wird.
- Angaben zur Finanzierung des Erwerbs der Gebäude im Baurecht und des Pächterinventars sowie der nötigen Investitionen.

Nach Eingang Ihrer Bewerbung und Durchsicht des Grobkonzepts werden Sie, sofern Sie für die Pacht des Betriebes grundsätzlich in Frage kommen, für einen Besichtigungstermin eingeladen. Bei diesen Einzelbesichtigungen gewähren wir Ihnen eine grösstmögliche Diskretion, worauf wir grossen Wert legen.

Die Eigentümerin wünscht keine Besuche auf dem Hof ausserhalb der von uns organisierten Besichtigungen.



Gerne erwarten wir Ihre Bewerbung z.H. Frau Dunja Schaer, [schaer@nebiker-treuhand.ch](mailto:schaer@nebiker-treuhand.ch) oder Herr Heinrich Schäublin, [schaeublin@nebiker-treuhand.ch](mailto:schaeublin@nebiker-treuhand.ch)



Nebiker Treuhand AG  
Hauptstrasse 1f  
4450 Sissach  
[info@nebiker-treuhand.ch](mailto:info@nebiker-treuhand.ch)  
[www.nebiker-treuhand.ch](http://www.nebiker-treuhand.ch)  
061 975 70 70

### **Ihr Partner für Hofverkäufe und Liegenschaftsvermittlungen**

Sissach, 17. April 2026 HS / DS

*Aus dieser Kurzdokumentation können keinerlei Rechtsansprüche oder verbindliche Zusagen abgeleitet werden.*

Anhang: Bilddokumentation



## Bilddokumentation Bio-Hof Maienbühl



Hofparzelle



Garten



Wohnhaus



Wohnhaus Eingang



Innenhof Milchkuhlaufstall



Liegeboxen Milchkuhstall



Fressachse Milchkuhstall



Melkstand



Fressachse Rinderstall



Rinderlaufstall



Kälberlaufstall



Kälberlaufstall mit Stroh und Heulager



Remise



Remise mit Werkstatt



Kälberstall mit Hoffläche



Mobiler Hühnerstall



Remise mit Direktvermarktung



Remise und Hochsilos



Wohnhaus, Wohnzimmer



Wohnzimmer



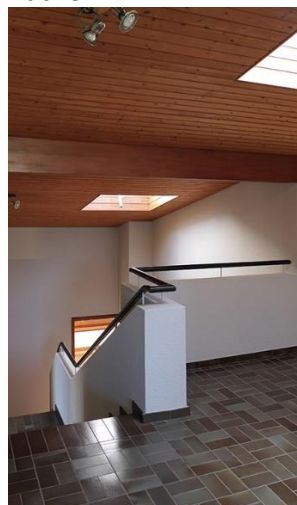
Wohnzimmer



Küche



Bad EG



Treppenhaus