# Gartenbaubetrieb mit zwei separaten Wohnhäusern

## zu verkaufen: Fr. 3'900’000

Bezirk Nyon

Grosshandel mit Beetpflanzen für Gewerbe,

Gartencenter, Gärtnereien, Landschaftsgärtner und öffentliche Einrichtungen.

Informationen: Agri-Immo SA, Postfach 113, 1880 Bex

024.552.02.03 oder info@agri-immo.ch



# Inhaltsverzeichnis


1 Beschreibung des Betriebs ..... 3
2 Flächen gemäß Grundbuch ..... 5
3 Lageplan ..... 6
4 Die Gebäude ..... 7
4.1 Wohnung n° ECA 148 Villa A (N°10) ..... 7
4.2 Wohnung n° ECA 192 Villa B (N°8) ..... 8
4.3 Betriebsgebäude n° ECA 149 ..... 10
4.4 Landwirtschaftliches Gebäude n° ECA 204 ..... 13
4.5 Hangar n° ECA 385 ..... 13
4.6 Betriebsgebäude n° ECA 398 ..... 14
4.7 Tunnel ..... 14
4.8 Sonstige technische Einrichtungen ..... 16
4.9 Feld ..... 16
5 Raumplanung ..... 17
6 Einschränkungen BGBB (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht) ..... 17
7 Verkaufspreis und technische Daten ..... 18
8 Besondere Bedingungen ..... 18
9 Kontakt (Auskünfte und Angebote) ..... 19

# 1 Beschreibung des Betriebs

Die beiden Eigentümer sind getrennt im Handelsregister eingetragen und haben eine einfache Gesellschaft gegründet. Der eine kümmert sich um Technik und Produktion, der andere um Vertrieb und Verwaltung. Das Unternehmen benötigt 10 Vollzeitstellen, einschließlich Saisonkräfte. 8 Personen sind ganzjährig in Vollzeit beschäftigt.

Das Unternehmen verfügt über eigene Lieferfahrzeuge. Ein Lkw-Fahrer, der gleichzeitig als Wartungstechniker tätig ist, gehört zum festen Personal.

Das Unternehmen bietet ein breites Sortiment an Beetpflanzen an. Der Kundenstamm setzt sich aus Gartencentern, Gärtnereien, Landschaftsgestaltern und öffentlichen Einrichtungen zusammen, die im Genfer Seebogen zwischen Genf und Martigny sowie in den Waadtländer Voralpen ansässig sind.

Die Stärken dieses Unternehmens sind:

- Ein geschultes Team, das bereit ist, mit dem neuen Eigentümer weiterzumachen.
- Eine mögliche Unterstützung durch die derzeitigen Eigentümer.
- Eine strategisch günstige Lage in der Nähe der Autobahn A1.
- Ein einziges Grundstück, das einen rationellen und kohärenten Betrieb ermöglicht.
- Eine Infrastruktur mit voller Produktionskapazität.
- Ein sehr vielfältiger gewerblicher Kundenstamm.
- Leistungsfähige Produktionstechnologien.
  - Elektronische Klimaregelung.
  - Mehrfach-Düngungssystem.
- Hohe Energiekapazität.
  - Hauptheizungsanlage mit Pellets, Nennleistung 800 kW, mit Wärmespeicher 50 m³
  - Sekundäre Notstrom-Heizungsanlage mit Heizöl, 1'000 kW
  - Zentrale Heizung für alle Gebäude und Produktionsflächen.
  - Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 18 kW, ausgelegt für den Eigenverbrauch.
- Nachhaltiges Ressourcenmanagement.
  - Sammlung des Dachwassers der Glasgewächshäuser in einem 300 m³ großen Speicher.
  - System zur Rückgewinnung und Wiederverwertung des auf den Boden abfließenden Bewässerungswassers.
  - Pellet-Heizsystem.
  - Wiederverwendbare Verpackungen.
- Hochwertige Wohnräume.
  - Zwei Villa in gutem bis sehr gutem Zustand.
  - Möglichkeit zur Unterbringung von Personal dank der Ausstattung der Villa ECA 192.
  - Zahlreiche kürzlich durchgeführte Renovierungsarbeiten (Dämmung, Dach, Ausstattung).
- Angepasste logistische Infrastruktur.
  - Mehrere Hallen und Lagergebäude.
  - Laderampe für den Versand.
  - Werkstatt, Büros und Technikräume.
- Entwicklungspotenzial.
  - Legalisierte Sonderlandwirtschaftszone 16 LAT, die vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde die Erweiterung von Gewächshäusern, Tunneln und Betriebsgebäuden erlaubt.

- Moderne Ausstattung.
  - Glasfaser. (Kabelnetz Nyon-TRN)
  - Interne Telefonanlage.
  - Zentrale Steuerung der 14 Klimazonen und der Heizungsanlagen.
  - Umpflanzroboter TEA-JAVO Super.



# 2 Flächen gemäß Grundbuch

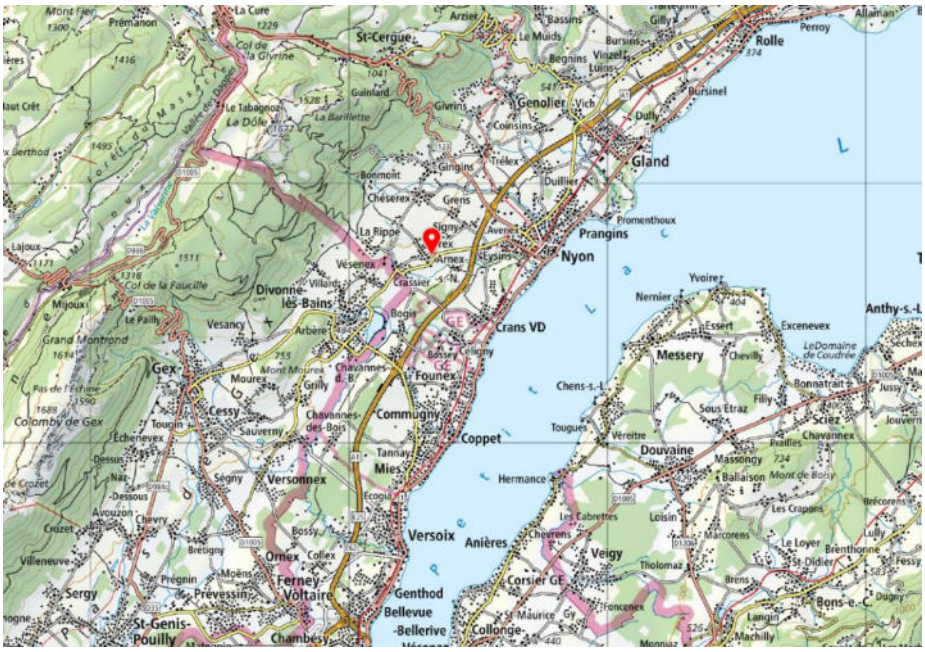
Der Betrieb umfasst eine einzige Parzelle mit einer Fläche von 3 ha. Der Auszug aus dem Grundbuch ist im Anhang beigefügt. Die korrigierte Fläche der Parzelle lautet wie folgt:

| | | |
|---|---|---|
| Gebäude | 10’961 | $m^2$ |
| Gartenplätze | 10'663 | $m^2$ |
| Wiesen | 8’400 | $m^2$ |
| **Total** | **30’024** | **$m^2$** |



# 3 Lageplan

## Macro situation




Der Betrieb liegt nur 7 Minuten von den Auffahrten Nyon und Coppet/Divonne an der Autobahn A1 entfernt.

## Micro situation



Die Anbindung über die RC 11 Nyon-Divonne (F) ist optimal. Obwohl sich der Standort in der Nähe eines Wohngebiets befindet, verursacht die Geschäftstätigkeit keine Probleme im Zusammenleben mit der Nachbarschaft.

# 4 Die Gebäude




## 4.1 Wohnung n° ECA 148 Villa A (N°10)

Es handelt sich um eine hübsche Villa mit Flachdach, die vollständig in den Hang eingegraben ist. Außen ist sie sehr gut gepflegt, innen befindet sie sich in gutem Zustand.

| | |
|---|---|
| **Baujahr :** | 1964: in mehreren Bauabschnitten errichtet<br>1983: Erweiterung um den Südwestflügel und die überdachte Terrasse. |
| **Letzte Renovierungsarbeiten:** | 2000: Küche<br>2018: Außenwanddämmung, Dachabdichtung komplett erneuert. |
| **Erdgeschoss:** | Fünf Schlafzimmer.<br>Ein Wohnzimmer mit schwedischem Ofen.<br>Eine separate Küche.<br>Zwei Badezimmer mit Dusche und WC.<br>Toilette und Dusche im Nebengebäude.<br>Waschküche.Une terrasse couverte accessible depuis le séjour et la cuisine fermée. |

| | |
|---|---|
| | Keller, der von innen und über eine Außenrampe erreichbar ist. |
| **Technische Ausstattung :** | Zentralheizung mit Heizkörpern und Thermostatventilen. Die Energie wird von der Heizungsanlage der Gartenanlage geliefert; dort befindet sich auch der Wärmetauscher für das Sanitärwasser.<br>Elektrische Jalousien.<br>Isolierverglasung.<br>Alarmanlage. |
| **Außenanlagen:** | Zusammenklappbare Windschutzwände für die Terrasse.<br>Schöne Gartengestaltung.<br>Natürlicher Teich, Obstgarten. |



## 4.2 Wohnung n° ECA 192 Villa B (N°8)

Es handelt sich um eine hübsche Villa mit Satteldach; der nördliche Anbau ist bis zum First offen. Das Fundament ist nicht in den Boden eingelassen und verfügt über einen teilweisen Kriechkeller.

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1973: Südflügel.<br>2000: Küche.<br>2003: Erweiterung des Wohnhauses nach Norden. |
| **Letzte Renovierungsarbeiten:** | 2013: Sanierung der Dachrinnen und Traufbleche.<br>2018: Außenwanddämmung, Einbau elektrischer Jalousien, Sanierung der Böden (Bodenbelag), der Wände und der Decke im südlichen Teil. |

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss: | Südflügel:<br>Zwei Schlafzimmer<br>Ein Wohnzimmer mit Kamin<br>Eine offene Küche<br>Ein Badezimmer mit WC<br>Nordflügel:<br>Ein großer zentraler Flur<br>Eine Waschküche<br>Ein Abstellraum<br>Eine Kochnische<br>Drei Schlafzimmer mit Hochbetten<br>Ein WC mit Waschbecken<br>Ein WC mit Dusche |
| Technische Ausstattung: | Heizung über Heizkörper im südlichen Teil und Fußbodenheizung im nördlichen Anbau. Die Energie stammt aus der Heizungsanlage des Gartenbaukomplexes, Wärmetauscher für das Sanitärwasser.<br>Elektrische Jalousien.<br>Isothermische Verglasung |
| Außenanlagen: | Landschaftsgestaltung. |
| Sonstiges: | Der nördliche Teil kann durch eine Trennwand vom Rest der Wohnung abgetrennt werden und verfügt über einen eigenen Eingang sowie eine Kochnische. Ideal zur Unterbringung von Personal. |



## 4.3 Betriebsgebäude n° ECA 149

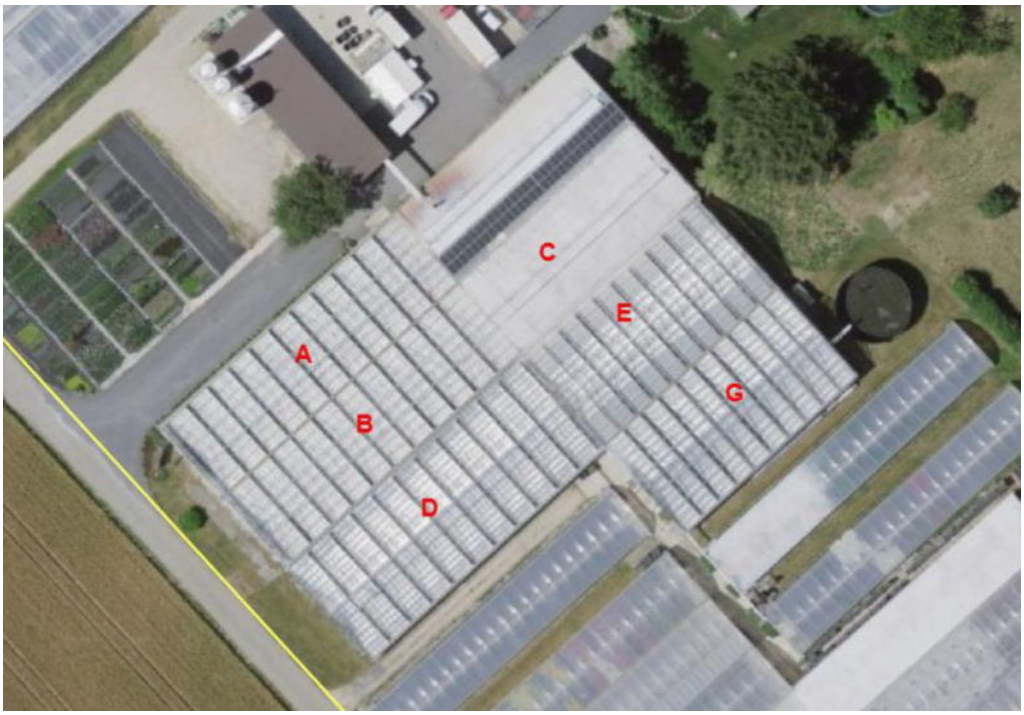


Das ist das Hauptgebäude des Betriebes.

**Baujahr :** 1994

**Letzte Renovierung:** 2013: Umfangreiche Renovierungsarbeiten nach einem Hagelschlag.
Austausch der Böden der Anzuchttische.
Vollständiger Austausch der Wärmeschutzvorrichtungen.
Gehärtete Verglasungen im Dachbereich.

Die verschiedenen Gewächshäuser sind in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt.




Alle Glasgewächshäuser sind mit Turbulatoren und Wärmeschutzvorrichtungen ausgestattet.

| | |
|---|---|
| **Gewächshäuser A, B, C, E et G :** | Halbmobile Rolltische mit Unterflur-Bewässerung. |
| **Gewächshäuser D :** | Feststehende Tische mit Kapillarmatten. |
| **Gewächshäuser C :** | Vermehrungsgewächshaus mit Bewässerung mittels Bewässerungswagen. |
| **Gewächshäuser E :** | Photosynthetische Beleuchtung. |
| **Becken, Reservoir:** | Zwei Becken mit einem Fassungsvermögen von jeweils 14 m³ für die Unterbewässerung<br>Ein Becken mit einem Fassungsvermögen von 60 m³ für die Wiederverwendung von Bodenwasser.<br>Ein Außenspeicher mit einem Fassungsvermögen von 300 m³. Dient zur Sammlung des Regenwassers von den Gewächshausdächern. |
| **Umschlag:** | Einfachverglasung aus gehärtetem Glas. Aluminiumprofile, Gummidichtungen. |
| **Fassaden:** | 4 mm starkes Hartglas, an den exponierten Stellen mit Doppelverglasung. |
| **Zahnräder:** | Doppelverglasung in den Gewächshäusern A, B, C, D und G sowie im Arbeitsraum.<br>Polycarbonat für das Gewächshaus E. |
| **Düngung, Klimaregulierung, Kommunikation:** | Zentralisierte Hydrovar-Druckerhöhungsanlagen.<br>Durchgängig doppelte Dosatron-Anlagen (Bewässerung / Abwasser).<br>Anlage zur pH-Wert-Korrektur. |

| | |
|---|---|
| | Allgemeine 100-Mikrometer-Filterung des Wassers am Zulauf.<br>Elektronische Klimaregelung. |
| Sonstiges: | Internes drahtloses Telefonnetz. |



Nördlicher Teil des Komplexes

| | |
|---|---|
| Heizungsraum: | Mit einem 1'000-kW-Öl-Notstromkessel, der aus einem doppelwandigen, unterirdischen 30'000-Liter-Tank gespeist wird. |
| Lagerraum: | Für Pflanzenschutzmittel und Düngemittel. |
| Büro, Rezeption: | Mit 3 Arbeitsplätzen, klimatisiert. |
| Arbeitsraum: | Beheizt durch einen Lufterhitzer, mit einer Decke aus Sandwichplatten.<br>Dort befinden sich die Erntemaschine, der Umpflanzroboter, die pneumatische Sämaschine und der Bodenlockerer. |
| Zustand: | Ein zweckmäßiges Gebäude in gutem Zustand. |

## 4.4 Landwirtschaftliches Gebäude n° ECA 204




| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1975 |
| **Verwendung:** | Geräteschuppen mit Ersatzteillager und kleiner Werkstatt.<br>Nach Südosten hin offener Anbau, nicht im Kataster eingetragen. |
| **Technische Ausstattung:** | Automatisches Notstromaggregat, 380 V, 50 kW |

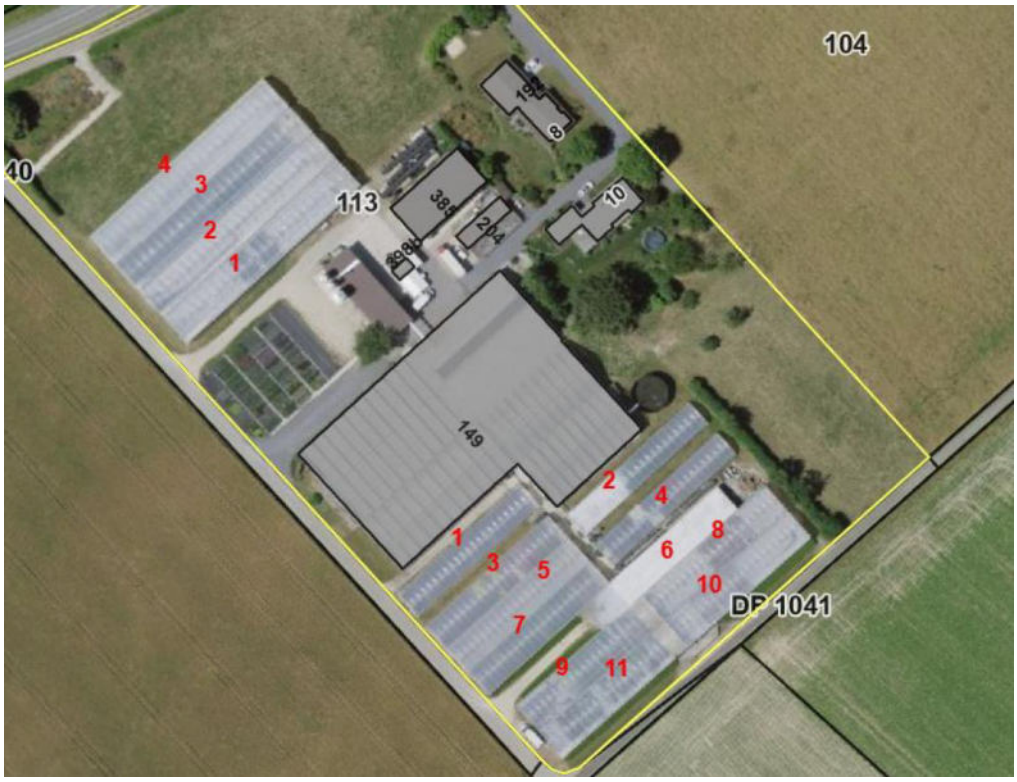
## 4.5 Hangar n° ECA 385

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1994 |
| **Jahr der Renovierung:** | 2013: Verkleidung aus pulverbeschichtetem Blech |
| **Verwendung:** | Maschinenraum, Lager auf der Zwischenebene. |
| **Technische Ausstattung:** | Strom. |

## 4.6 Betriebsgebäude n° ECA 398

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1985 |
| **Jahr der Renovierung:** | 2013: Obere Seitenverkleidung aus pulverbeschichtetem Blech. |
| **Verwendung:** | Südöstlicher Teil: offene Überdachung.<br>Nordöstlicher Teil: Hauptheizraum. |
| **Technische Ausstattung:** | Strom (380 V).<br>Dieseltank mit 10.000 Litern Fassungsvermögen für Fahrzeuge und Maschinen<br>Pelletheizungsanlage mit einer Nennleistung von 800 kWh.<br>Speicher mit 50 m³ Fassungsvermögen.<br>Zwei Brennstoffsilos (jeweils 31 m³). |

## 4.7 Tunnel




**Tunnel See 1-5 et 7-11**

| | |
|---|---|
| Baujahr: | 1984 und 1999 |

**Tunnel Jura 1-4 :**

| | |
|---|---|
| Baujahr : | von 2005 zu 2019 |

**Tunnel 6 :**

| | |
|---|---|
| Baujahr: | 1999 |

**Technische Ausstattung:**

| | |
|---|---|
| Tunnel See 1, 2, 4 : | Runde Tunnel der Marke Pontevia, seitliche Belüftungsöffnungen, 2,30 m Durchfahrtshöhe. |

| | |
|---|---|
| Tunnel See 3, 5, 7 : | Geradwandige Tunnel der Marke Pontevia, 2,40 m unter der Traufe. |
| Tunnel See 6, 8, 9, 10, 11 : | Geradwandige Tunnel der Marke Pontevia, 2,65 m unter der Traufe, First- und Seitenbelüftungen |

In diesen Tunneln erfolgt die Bewässerung durch automatisierte Wagen, die Klimasteuerung ist computergesteuert.

| | |
|---|---|
| Tunnel Jura 1-4 : | Mehrzweckkapelle der Marke Filclair, 3,50 m unter der Traufe. |

In diesen Tunneln erfolgt die Bewässerung über Bewässerungswagen und Kapillarmatten, wobei die Bewässerung und das Klima computergesteuert geregelt werden.

Der Boden aller Tunnel ist stabilisiert, geebnet und mit einer Kunststofffolie sowie einer Bodenschutzplane abgedichtet. Es wurde ein System zur Rückgewinnung und zum Recycling des Bewässerungswassers mittels Schwerkraft und Pumpen installiert. Die Abdeckungen bestehen aus doppellagigem Kunststoff, die Giebel aus Polycarbonat.

| | |
|---|---|
| Sonstiges : | Zwischen den Jura-Tunneln und den Gewächshäusern befindet sich eine Fläche von 678 m², die für den Anbau von Pflanzen in Töpfen und auf Matten ausgestattet ist und über eine Sprinklerbewässerung sowie eine Wasserrückgewinnungsanlage verfügt. |





## 4.8 Sonstige technische Einrichtungen

Sämtliche Produktionsräume (Gewächshäuser und Tunnel) sowie die Wohngebäude werden über die Zentralheizung beheizt, die automatisch geregelt wird. Die Wärmeverteilung erfolgt über Lufterhitzer und/oder Warmwasserzirkulation. Alle Anzuchttische sind mit einer Niedertemperatur-Pflanzenheizung ausgestattet. In allen Gewächshäusern und Tunneln sind Luftverwirbler installiert.

Tunnel 6 umfasst ein Versandbüro, und südlich der letzten Tunnel befindet sich eine kleine Laderampe.

Es gibt eine weitere Laderampe, die für die Lieferfahrzeuge der Kunden genutzt werden kann.

Das Trinkwasser stammt aus dem kommunalen Netz, das dem SANE (Verband für die Bewässerung mit Rohwasser) angehört, jedoch nicht angeschlossen ist. Das Abwasser fließt in den öffentlichen Sammelkanal, das Klarwasser wird über eine private Leitung in den Fluss Le Boiron geleitet.

Das Grundstück ist an das Glasfasernetz des Kabelnetzbetreibers von Nyon angeschlossen. (SI)

Automatisches Notstromaggregat, 380 V, 50 kW.

## 4.9 Feld

Der übrige Teil der Parzelle, auf dem keine Gebäude stehen, wird von einem Landwirt aus der Region als Weideland genutzt.

# 5 Raumplanung

Das Grundstück ist als Sonderlandwirtschaftsgebiet (Gartenbaugebiet) ausgewiesen. Eine Erweiterung der Gewächshäuser, Folientunnel und/oder Betriebsgebäude ist vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Generaldirektion für Raumordnung und Wohnungswesen möglich. Das Entwicklungspotenzial für Wohnzwecke scheint ausgeschöpft zu sein.

Der Plan und die Vorschriften sind im Anhang beigefügt.

# 6 Einschränkungen BGBB (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht)

- Das Grundstück befindet sich in einem Sonderlandwirtschaftsgebiet.
- Sie unterliegt dem Gesetz über das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) :
    - Sie unterliegt dem zulässigen Preis (art. 66 BGBB).
    - Der Erwerb dieses Grundstücks ist genehmigungspflichtig (art. 61 BGBB). Die Gründe für die Ablehnung sind: Der Käufer betreibt den Betrieb nicht selbst, der vereinbarte Preis ist überhöht.
- ✦ Es gibt mehrere Ausnahmen vom Grundsatz der selbstständigen Tätigkeit, darunter folgende:
    - Trotz eines öffentlichen Angebots zu einem Preis, der nicht überhöht ist (Art. 66 BGBB), wurde von keinem Betreiber in eigener Sache ein Antrag gestellt

# 7 Verkaufspreis und technische Daten

- Verkaufspreis gemäß Schätzung von Estimapro: Fr. 3'918'000.--.
- Verkaufspreis des Lagerbestands: Fr. 180'000.--.
- Steuerschätzung : Fr. 545’000.--.
- Versicherungssumme ECA (2017 – 2023) : Fr. 5’303’087.--.
- Maximale Belastung: Fr. 4'286’932--.
- Abgabetermin: Nach Absprache
- Umfassendes Fotomaterial : Auf Anfragee
- Maschinenverzeichnis : Auf Anfrage

# 8 Besondere Bedingungen

Es werden individuelle Besichtigungen organisiert. Interessenten müssen vorab einen Finanzierungsplan vorlegen.

Wir bitten Interessenten, keine unangekündigten Besichtigungen durchzuführen.

# 9 Kontakt (Auskünfte und Angebote)

Agri-Immo

CP 113

1880 Bex

Tel. 024 552 02 03

info@agri-immo.ch



# 10 Anhänge

- Auf Anfrage