

An den Grossen Gemeinderat

## W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 1'922'700 für den Umbau und die Erweiterung des Ökonomiegebäudes für den Pachtbetrieb Eschenbergstrasse 2, 8400 Winterthur

---

### **Antrag:**

Für den Umbau und die Erweiterung des Ökonomiegebäudes für den Pachtbetrieb Eschenbergstrasse 2, 8400 Winterthur, wird ein Kredit von insgesamt CHF 1'922'700 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33'040) bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. März 2016.

### **Weisung:**

#### **1. Zusammenfassung**

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb Eschenbergstrasse werden im gegenwärtigen Stallbereich 34 Kühe gehalten. Insgesamt 21 Tiere müssen an einem anderen Ort gehalten werden, da auf dem Hof der nötige Platz fehlt. Der Stall stammt aus dem Jahr 1990. Sowohl der jetzige Anbindestall wie auch die Situation, dass die Tiere an zwei verschiedenen Standorten gehalten werden müssen, entsprechen aber in mehrerlei Hinsicht nicht mehr den Standards und Anforderungen an einen modernen und wirtschaftlichen Landwirtschaftsbetrieb. Eine im Auftrag des Bereiches Immobilien durchgeführte Untersuchung des Zürcher Bauernverbandes vom Januar 2007 kommt zum Schluss, dass beim Betrieb Eschenberg der Stall nicht mehr als zeitgemäss im Hinblick auf eine artgerechte Tierhaltung einzuschätzen ist und die Grösse nicht ausreichen wird, eine Familienexistenz zu sichern.

Die Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe aus dem Jahre 2007 schlägt vor, den Betrieb zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern. Die Existenzgrundlage für die junge Pächterfamilie soll gesichert, der Milchviehbestand zukunftsorientiert angepasst und ein Neubau eines Laufstalls für eine Milchviehherde von 40 Kühen erstellt werden. Der Grosse Gemeinderat nahm den Bericht im Jahr 2007 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis und hiess damit grundsätzlich auch die vom Stadtrat vorgeschlagenen Massnahmen zur Umsetzung gut.

Geplant sind eine Erweiterung des Ökonomiegebäudes und bauliche Anpassungen im bestehenden Stallbereich, sodass die empfohlene Umstellung von einer Anbindehaltung zur einer Freilaufhaltung im Rahmen der baulichen Massnahmen umgesetzt werden kann. Konkret soll ein neuer Laufstall gebaut und der bestehende Stallbereich für die Haltung von Jungvieh umgestaltet werden. Eine ganzjährige Anbindehaltung entspricht nicht den heutigen Standards, die an das Tierwohl in der Landwirtschaft gelegt werden. Es schränkt unter anderem wichtige Bedürfnisse wie die eigene Körperpflege oder den Kontakt zu Artgenossen erheblich ein. Der geplante

Laufstall und die Anpassungsarbeiten im bestehenden Stallbereich werden für eine Gesamtgrösse von rund 58 Grossviehplätzen ausgerichtet. Der Stadtrat unterbreitet dafür dem Grossen Gemeinderat einen Kredit in der Höhe von CHF 1'922'700.

Die Investition von CHF 1'922'700 erfolgt in eine Liegenschaft des Finanzvermögens und wird über die Investitionsrechnung finanziert. Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches einmalig zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben ist.

Da die Neubewertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich den neuen Buchwert nicht erreicht, entsteht vorliegend überbewertetes Grundeigentum und damit Abschreibungskosten von ca. 1,5 Millionen, welche einmalig nach Projektabschluss der Erfolgsrechnung belastet werden. Zum andern steht das Bauvorhaben auch nicht in Konkurrenz zu den Investitionsvorhaben des allgemeinen Verwaltungsvermögens, wie zum Beispiel Schulhäusern.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Die Grundsätze der städtischen Landwirtschaftspolitik**

Die Stadt Winterthur ist derzeit Eigentümerin von zehn Landwirtschaftsbetrieben; acht davon liegen auf Stadtgebiet bzw. am Stadtrand auf Gemeindegebiet von Wiesendangen und je einer befindet sich in Ellikon am Rhein und in Zell. Diese Betriebe sind für die Stadt Winterthur wichtig: Die Pächterfamilien bewirtschaften städtisches Landwirtschaftsland und stellen der Bevölkerung naturnah und regional produzierte Produkte zur Verfügung; die Betriebe erfüllen wichtige Funktionen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz, schaffen Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen und helfen so, die Biodiversität zu erhalten. Beim städtischen Pachtland handelt es sich zudem um wichtige Landreserven; unter anderem deshalb soll das Land auch in Zukunft im Eigentum der Stadt Winterthur bleiben, damit sie künftige Entwicklungen beeinflussen kann. Abgesehen davon kann die Stadt aus rechtlichen Gründen nur Landwirtschaftsland erwerben, wenn sie selbst auch Eigentümerin von Landwirtschaftsbetrieben ist.

Der Stadtrat hat für die Zukunft der städtischen Landwirtschaftspolitik folgende Grundsätze formuliert:

- **Stadtentwicklung:** Die Stadt besitzt einen erheblichen Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf Stadtgebiet. Sie verfügt damit über beträchtliche Landreserven und hat so die Möglichkeit, auf die Stadtentwicklung Einfluss zu nehmen.
- **Existenzsicherung:** Die städtischen Betriebe sollen im Haupt- und nicht im Nebenerwerb betrieben werden und den Pächtern und Pächterinnen und deren Familien ein existenzsicherndes Einkommen ermöglichen. Im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten stellt die Stadt den Pächtern und Pächterinnen die dafür notwendige Infrastruktur zur Verfügung.
- **Landschaftsgestaltung:** Über Vorgaben und Auflagen bestimmt die Stadt mit, wie sich die Landschaft und das Landschaftsbild verändern sollen (Beispiel Hochstammobstbäume: Mit den Pächterfamilien der Betriebe auf Stadtgebiet ist vertraglich festgelegt, dass sich am Bestand der rund 800 Hochstammobstbäume auf städtischem Landwirtschaftsland substantiell nichts ändern darf).
- **Naturschutz:** Die Stadt unterstützt die Erhaltung und Förderung der Vielfalt von Lebensräumen für einheimische Pflanzen und Tiere. Wo möglich wird den im städtischen Naturschutzleitbild aufgeführten Grundsätzen nachgelebt (u.a. umweltschonende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, Herabsetzung der Nutzungsintensität, Initiierung von Vernetzungsprojekten zur Erhaltung und Schaffung Biodiversitätsförderflächen und

naturnaher Lebensräume) – immer unter der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, der Wirtschaftlichkeit der Betriebe und der Existenzsicherung der Pächterfamilien.

- **Biologische Landwirtschaft:** Die Stadt befürwortet und fördert die biologische Landwirtschaft und unterstützt – wo möglich und umsetzbar – die Umstellung der städtischen Betriebe von der herkömmlichen auf biologische Landwirtschaft. Bei der Neuverpachtung von städtischen Betrieben wird – unter Berücksichtigung der betrieblichen Verhältnisse – die Möglichkeit einer Umstellung geprüft und wenn möglich umgesetzt.
- **Anliegen der Pächterfamilien:** Die Wünsche und Bedürfnisse der Pächterfamilien werden wo möglich berücksichtigt und in die Zukunftsplanung mit einbezogen.

## 2.2 Die Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe

Mit ihren Landwirtschaftsbetrieben steht die Stadt vor komplexen Herausforderungen: Die agrarpolitischen Rahmenbedingungen zwingen die Landwirtschaftsbetriebe zu wachsen, zu rationalisieren oder sich auf arbeitsintensive Bereiche zu konzentrieren. Bei den einigen städtischen Pachtbetrieben sind heute die Voraussetzungen für eine existenzsichernde Bewirtschaftung nicht oder nur zum Teil gegeben. Die Ökonomiegebäude sind, wo nicht kürzlich saniert, technisch sowie auch in der Substanz veraltet und verunmöglichen dementsprechend eine rationelle und ökonomische Betriebsführung. Dies ist insbesondere auch beim Landwirtschaftsbetrieb an der Eschenbergstrasse 2 der Fall.

Die Stadt hat während der vergangenen Jahre alle Pachtbetriebe einer eingehenden Prüfung unterzogen, externe Expertenmeinungen eingeholt, die Pächterinnen und Pächter nach ihren Vorstellungen befragt und mit ihnen verschiedene Szenarien geprüft. Daraus wurde die Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe entwickelt.

Die Strategie zeigt auf, mit welchen Massnahmen die Betriebe längerfristig und nachhaltig auf ein solides Fundament gestellt werden können. Mittelfristig wird die Stadt noch acht Betriebe besitzen; drei davon werden bereits heute nach den Grundsätzen der biologischen Landwirtschaft bewirtschaftet. Nach Fertigstellung der Erweiterung des Ökonomiegebäudes und den baulichen Anpassungen im bestehenden Stallgebäude des Pachtbetriebs Eschenberg würde dieser ebenfalls von konventionell integrierter, sog. ÖLN<sup>1</sup>, auf biologische Landwirtschaft umsteigen.

## 2.3 Der Zustand des Pachtbetriebes Eschenbergstrasse

Der städtische Pachtbetrieb an der Eschenbergstrasse 2 wird seit 2013 in der zweiten Generation von der heutigen Pächterfamilie geführt. Zurzeit stehen ihr approximativ 60 ha Landwirtschaftsland zur Verfügung; davon sind zirka 33 ha städtisches Pachtland. Bis ins Jahr 2007 wurden auf dem Betrieb rund 29 Kühe und 14 Jungtiere gehalten. Aufgrund der Verabschiedung der städtischen Zukunftsstrategie investierten sowohl der Vater des heutigen Pächters ab 2011 wie auch der jetzige Pächter in die Erhöhung des Viehbestandes. Nach der Aufhebung des Betriebs an der Ibergstrasse 93 konnte dem damaligen Pächter als Ersatz der freigewordene Betrieb Eschenbergstrasse 2 zur Pacht angeboten werden, verbunden mit der Zusicherung, die Infrastruktur für die nächste Generation zu erweitern. Die Stadt Winterthur stellte die Bedingung, dass dieser Betrieb künftig nach den Grundsätzen der biologischen Landwirtschaft bewirtschaftet werden muss.

Das bestehende Ökonomiegebäude aus den Jahren 1990 bietet Platz für maximal 34 Kühe. Die heutigen Anforderungen an eine artgerechte Tierhaltung vermag es aber nicht mehr zu erfüllen. Kälber und Jungtiere müssen auf einem privaten Betrieb provisorisch untergebracht werden weil auf dem Hof der nötige Platz fehlt. Im Winterhalbjahr, von Oktober bis März, erhalten die Tiere jeden zweiten Tag Auslauf. Dazu steht ein behelfsmässiger Laufhof auf der Ostseite des Ökonomiegebäudes zur Verfügung, welcher jedes Mal mit Strombändern abgegrenzt werden muss.

---

<sup>1</sup> ÖLN: Ökologischer Leistungsnachweis

Nachdem die Kühe in den Stall zurückgeführt und angebunden sind, muss der Platz von Hand gesäubert werden. Ebenfalls von Hand werden alle Tiere zweimal täglich gefüttert. Das Heu wird über dem Stall gelagert. Ein Transportsystem steht nicht zur Verfügung. Das Gleiche gilt für die Grossballen aus Stroh und gehäckseltem Mais, die im Freien gelagert werden.

Zeitgemässes und wirtschaftliches Arbeiten ist unter den gegebenen Umständen nicht möglich: Gras, Heu und Silofutter müssen den einzelnen Tieren in mühsamer Handarbeit gefüttert werden.

## **2.4 Das Bauvorhaben entspricht der städtischen Zukunftsstrategie**

Die stadteigenen Pachtbetriebe wurden 2007 im Bericht über die Entwicklung der städtischen Landwirtschaftsbetriebe untersucht und entsprechend die strategische Ausrichtung der einzelnen Betriebe definiert. Der Stadtrat hat den Bericht „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ zustimmend zur Kenntnis genommen und die Vorschläge für Investitionen und Betriebsveränderungen gutgeheissen (Beschluss Nr. 2007-0626). Der Grosse Gemeinderat hat den Bericht ebenfalls zustimmend zur Kenntnis genommen (GGR-Beschluss Nr. 2007/51). Im Anschluss wurden die Konzeptgenehmigung der Gesamtleistungssubmission (SR Beschluss vom 18.2.2009) sowie das Resultat der Gesamtleistungssubmission (SR 09.883-1) zur Kenntnis genommen und genehmigt.

## **3. Umsetzung der Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe - Gesamtleistungssubmission**

In einem ersten Investitionspaket wurden die Pachtbetriebe Taggenbergstrasse 76, Gusslistrasse 30 und Weierstrasse 47 mit neuen Ökonomiegebäuden den langfristigen Anforderungen angepasst. Der Pachtbetrieb Eschenberg soll als weiterer Pachtbetrieb den langfristigen Anforderungen angepasst und erweitert werden. Aktuell hat der Betrieb mehrere kleinere Betriebsstellen, welche dazu gepachtet und nicht wirtschaftlich genug betrieben werden können. Die geplante Erweiterung soll nebst den wirtschaftlichen Kriterien auch die tiergerechte und optimale Bewirtschaftung ermöglichen.

Die ausgewählten Standorte für die geplanten Bauprojekte wurden durch einen externen Architekten zusammen mit Vertretern des Bereiches Immobilien sowie der Pächterfamilie festgelegt und den zuständigen kantonalen Behörden wie auch der Kantonalen Siedlungskommission KSK im Rahmen von Besprechungen und einer Begehung vor Ort präsentiert.

Das eingereichte Projekt wurde wie folgt beurteilt:

- Einordnung: „sehr gut“
- Gestaltung: „gut“
- „Es wird angeregt, für die Anbauten die Dachneigung des bestehenden Scheunendaches zu übernehmen.“
- „Es wird empfohlen, den Stall bezüglich Ammoniakemissionen durch emissionsmindernde Massnahmen zu optimieren.“

Die formulierte Anregung und die abgegebene Empfehlung wurden konkret in Zusammenarbeit mit dem externen Architekten, der Pächterfamilie sowie den städtischen Vertretern wie folgt umgesetzt:

Es wird das bestehende Dach verlängert. Damit die Belüftung des Anbaus gewährleistet ist, werden Entlüftungskamine im Dach vorgesehen, um die Feuchtigkeit und Wärme welche durch die Tiere entstehen, abzuleiten. Um die Emissionen zu reduzieren, wird das Dach mit einer Sandwichpaneele isoliert. Weiter wird durch Rollvorhänge in den Fassaden die Belüftung des Stalls kontrolliert.

## 4. Das Projekt

Das bestehende Ökonomiegebäude soll um einen neuen Laufstall erweitert werden (Neubau). Zudem wird der alte Stallbereich für die Haltung des Jungviehs umgestaltet (Umbau). Weiter soll eine Hochsilanlage errichtet werden.

Im neuen Ökonomiegebäude werden die Kühe, Rinder und Kälber artgerecht gehalten. Sie werden nicht mehr angebunden und verfügen somit während 24 Stunden am Tag über einen Auslauf ins Freie. Jede Kuh wird freien Zugang zu einem Liege- und Fressplatz haben.

Das erweiterte Ökonomiegebäude entspricht zeitgemässen betrieblichen Anforderungen und bildet eine existenzsichernde Grundlage für die Pächterfamilie.

Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen Fachleuten erstellt. Es entspricht den seit 1. September 2013 geltenden Tierschutzvorschriften.

### 4.1 Projektbeschreibung

#### 4.1.1 Architektonisches Konzept:

Kleinformatig fügt sich die Gebäudeerweiterung nördlich an das bestehende Ökonomiegebäude an. Die Gesamtanlage wirkt daher sehr kompakt und beansprucht wenig Kulturland. Aufgrund der beschränkten Anzahl Grossvieheinheiten (58.6 GVE) wurde aus wirtschaftlichen Gründen eine relativ grosse Anzahl Jungviehplätze eingeplant, welche einen entsprechend geringeren GVE-Wert haben. Die Aufzucht ist somit gewährleistet und muss nicht ausgelagert werden.

Die Haltungsprogramme zur Förderung des Tierwohls BTS (Besonders tierfreundliche Stallhaltung) und RAUS (Regelmässiger Auslauf im Freien) sind im Bauprojekt berücksichtigt. Die Umstellung auf biologische Bewirtschaftung soll mit dem Stallbau folgen.

Der bestehende Stall wird zu einem Laufstall für Jungvieh umgestaltet, wobei die bestehende Tragstruktur und die Gebäudehülle erhalten bleiben. Belassen bleiben die Futtertenne, der Heustock, die Garage und das Lager. Nordseitig wird das bestehende Vordach soweit verlängert, dass die Futtertenne des Neubauteils und deren Fressplätze gedeckt sind. Der Erweiterungsbau ist für die laktierenden Kühe<sup>2</sup> und Galtkühe<sup>3</sup> bestimmt. Dieser Gebäudeteil weist einen einfachen, rechteckigen Grundriss auf. Das Dach wird als Doppelpulldach mit einer Firstentlüftung ausgestaltet. Die technischen Räume sind im Flachdachteil integriert. Die Architektur ist funktional und zurückhaltend.

Nördlich des Erweiterungsbaus sind drei Hochsilos angeordnet, welche das Terrain um rund 13.5 m übersteigen.

Materialisierung: Der Gebäudesockel ist aus Beton, die darüber liegende Konstruktion ist aus Holz. Auf Fenster wurde weitgehend verzichtet, die Fassade ist überwiegend offen. Der Flachdachteil ist geschlossen und weist eine Holzschalung auf. Das Flachdach wird extensiv begrünt. Das Doppelpulldach ist mit braunen Sandwichpaneelen zur Reduktion von Ammoniakemissionen eingedeckt.

---

<sup>2</sup> Als Laktationsperiode, auch Laktationsdauer bezeichnet man den Zeitraum, in der zur Milchgewinnung gehaltene landwirtschaftliche Nutztiere wie Kühe, Schafe oder Ziegen Milch geben.

<https://de.wikipedia.org/wiki/Laktationsperiode> (besucht am 29.08.2016)

<sup>3</sup> Galtkuh: Kuh während der Zeit, in der sie keine Milch gibt.

<http://www.zalp.ch/daserstema/glossar.html> (besucht am 29.08.2016)

#### **4.1.2 Raumprogramm:**

##### **4.1.2.1 Belegungszahlen**

<b>Tiere</b>	<b>Anzahl</b>	<b>GVE</b>	<b>GVP</b>
Kühe	35	35	35
Galkühe/Trockensteher	8	8	8
Rinder > 400 kg	10	6	8
Rinder 200 – 400 kg	12	4.8	7.2
Kälber < 200 kg	14	4.2	4.2
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>58</b>	<b>62.4</b>

Obige Tabelle zeigt die künftige Stallbelegung in Tierzahlen und die entsprechende Umrechnung in Grossvieheinheiten (GVE) und Grossviehplätzen (GVP). Diese Belegung entspricht der Gesamtbelegung sowohl des Neu- wie auch des Umbaus.

##### **4.1.2.2 Umbau (bestehender Stall)**

###### *4.1.2.2.1 Kälber < 200 kg*

Im bestehenden Gebäude, wo ursprünglich die Futtersilos aus Holz standen, wird ein Platz für 14 Kälber geschaffen mit Fressgitter und einem nicht überdachten Auslauf in Richtung Westen. Der Auslauf ist ausserhalb des Gebäudes und mit einem Streifenvorhang abgetrennt.

###### *4.1.2.2.2 Jungvieh 200 – 400 kg*

Auf derselben Flucht wie die Kälber ist das Jungvieh der Gewichtsklasse 200 – 400 kg angesiedelt. Es beinhaltet 12 Läger und 12 Fressplätze für Jungvieh, wie auch einen Entmistungsschieber, welcher den Mist via Querkanal in die Jauchegrube befördert. Auf der Ostseite, ausserhalb des Gebäudes, ist ebenfalls ein nicht überdachter Auslauf konzipiert.

###### *4.1.2.2.3 Jungvieh > 400 kg*

Südlich des bestehenden Abladetennis ist das Jungvieh der Gewichtsklasse grösser als 400 kg positioniert. Dieser Stallabschnitt soll für 10 Tiere Platz bieten und ist mit einem Fressgitter sowie einem Entmistungsschieber ausgerüstet, welcher den Mist via Querkanal in die Jauchegrube befördert. Es wird analog den Kälbern und dem Jungvieh der Gewichtsklasse 200 - 400 kg einen Auslauf erstellt.

###### *4.1.2.2.4 Futtertenn*

Das ehemalige Futtertenn im bestehenden Gebäude wird weiterhin genutzt und in seinem Ursprung belassen.

###### *4.1.2.2.5 Ehemaliges Milchzimmer*

Das ehemalige Milchzimmer wird neu zu einem Futterlager umgenutzt.

###### *4.1.2.2.6 Garage/Werkstatt*

Die bestehende Garage und Werkstatt wird nicht verändert und weiterhin als solche genutzt.

###### *4.1.2.2.7 Bestehende Jauchegrube*

Die bestehende Jauchegrube, östlich des Erweiterungsbaus, wird weiterhin genutzt. Die Decke wird zwecks notwendiger Befahrbarkeit entsprechend verstärkt und höhergesetzt.

##### **4.1.2.3 Erweiterungsbau**

###### *4.1.2.3.1 Futtertenn*

Das neue Futtertenn wird unmittelbar nördlich an die bestehende Längsfassade des bestehenden Ökonomiegebäudes gebaut. Dafür wird das Scheunendach verlängert. Ein Fressgitter trennt den Fressgang vom Futtertenn ab. Gegen Westen hin wird die Zufahrt mit einem Rolltor ausgestattet.

#### *4.1.2.3.2 Fressgang/Liegeboxen/Laufgang*

Der Fressgang ist zugleich der nicht überdachte Auslauf. Darunter liegt die Jauchegrube. Als Decke auf der die Tiere fressen, werden Spalten-Betonelemente und Gummimatten verwendet. Die 35 + 8 neu gebauten Liegeboxen sind als gegenständige Liegeboxen zwischen Laufgang und Fressgang angesiedelt. Im Laufgang befindet sich ein Entmistungsschieber, welcher den Mist via Querkanal in die Jauchegrube befördert.

#### *4.1.2.3.3 Abkalbebox*

Die Abkalbebox wird auf die Flucht des Fressgangs, unmittelbar in Anschluss an das Futtertenn angebracht. Darunterliegt der Grauwassertank<sup>4</sup>.

#### *4.1.2.3.4 Melkstand*

Der 2x3-Tandem Melkstand mit dem Warteraum davor ist westlich auf gleicher Höhe wie die Liegeboxen angedacht. Vom Warteraum her treten die Tiere in den Melkstand hinein. Nach dem Melken werden die Kühe in Richtung Abkalbebox via Treibgang wieder zurück in die laktierende Herde geführt.

#### *4.1.2.3.5 Milchraum*

Der Milchraum ist nördlich des Melkstandes auf gleicher Höhe wie der Laufgang projektiert. Der Milchraum weist zudem eine grosse zweiflügelige Türe und einen befestigten Platz zum Milchverlad westwärts für die Milchabfuhr auf, sowie je einen Zugang zu Melkstand und Technikraum.

#### *4.1.2.3.6 Technik*

Der Technikraum ist zwischen Laufgang und Milchraum eingeplant. Angrenzend ist ein WC angeordnet.

#### *4.1.2.3.7 Futterlager*

Die Silolagerung (Silomais und Grassilage) ist hinter dem Erweiterungsbau angeordnet. Vorgehen sind drei neue 15 m hohe Hochsilos aus Kunststoff. Ein bereits in der Vergangenheit errichtetes Silo an der Westfassade bleibt bestehen.

Das Silagesystem mittels Hochsilos ist in der Schweiz aufgrund der kleinstrukturierten Parzellen üblich. Dieses System eignet sich nämlich vortrefflich für ein zeitlich gestaffeltes Silieren. Bei Verwendung einer Oberentnahmefräse gestaltet sich das Verfahren arbeitswirtschaftlich. Die Erstellungskosten der Hochsilanlage liegen im Vergleich zur Flachsilo-Variante rund CHF 17'000.-- tiefer.

Weitere Vorteile sind:

- Für Eigenmechanisierung geeignet.
- Etappenweises Silieren möglich.
- Geringerer Platzbedarf.
- Entnahme von Hand oder maschinell möglich.
- Nasssilage grundsätzlich möglich.
- Geringere Geruchsemissionen durch das geschlossene Konservierungssystem.
- Gefahr der Schimmelpilz- und Mykotoxin-Bildung auf dem konservierten Futter geringer.
- Nicht auf fremde Arbeitskräfte angewiesen.

---

<sup>4</sup> Die Europäische Norm definiert Grauwasser als fäkalienfreies, gering verschmutztes Abwasser, wie es etwa beim Duschen, Baden oder Händewaschen anfällt, aber auch aus der Waschmaschine kommt und zur Aufbereitung zu Brauch- und Betriebswasser dienen kann. <https://de.wikipedia.org/wiki/Grauwasser> (besucht am 29.08.2016).

#### 4.1.2.4 Futterraum

##### 4.1.2.4.1 Futterbedarf

Der jährliche Futterbedarf wurde in einer Futterraumberechnung eruiert. So ist für die vorgesehene Belegung ein Bedarf von 356,8 Tonnen (TS<sup>5</sup>/Jahr) erforderlich, wovon rund die Hälfte direkt als Weidegras verzehrt wird.

##### 4.1.2.4.2 Lagerung

Die Lagerung des Futter- und Strohbedarfs ist in den bereits heute bestehenden Volumen (Scheune und bestehendes Hochsilo), sowie in den drei neuen Hochsilos vorgesehen. Grundfutter (Bedarf in Tonnen TS pro Jahr):

Lagerung Heu:	81.75 Tonnen TS (45%)	800 m <sup>3</sup> (in bestehender Scheune)
Lagerung Grassilage:	63.58 Tonnen TS (35%)	380 m <sup>3</sup> (in Hochsilos)
Lagerung Maissilage:	<u>36.33 Tonnen TS (20%)</u>	150 m <sup>3</sup> (in Hochsilo)

**Total Lagerung Futter: 181.66 Tonnen TS (100%)**

Strohbedarf: 39.80 Tonnen TS 633 m<sup>3</sup> (in bestehender Scheune)

#### 4.2. Ökologie

Es sollen nur Holz bzw. Holzwerkstoffe aus nachhaltiger Produktion mit FSC- oder PEFC-Label verwendet werden, prioritär Massivholz (Fichte/Tanne, Lärche oder Douglasie).

Das Dach des bestehenden Gebäudes ist von der Statik her so dimensioniert, dass später eine grossflächige Fotovoltaik-Anlage installiert werden kann.

#### 4.3 Kostenvergleich

In den nachfolgenden Tabellen wird ein Kostenvergleich des vorliegenden Bauprojektes mit vergleichbaren privaten Objekten aufgezeigt. Zu diesem Zweck werden die von der eidgenössischen Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) entwickelten Kennzahlen für den Kostenvergleich herangezogen. Die genannte Forschungsanstalt hat das Projekt, insbesondere die Baukosten, in einer Stellungnahme bewertet. Diese sind in nachstehender Tabelle ausgewiesen.

##### Baukostenindex 2014 Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART)

		Max. Wert CHF/GVP	Mittelwert CHF/GVP	Mittelwert +15% für grossen Jung- viehanteil CHF/GVP
Neubau (exkl. MWST)	E1	28'257.00	22'020.00	25'323.00
<b>Neubau (inkl. MWST)</b>	E1	30'517.55	23'781.60	<b>27'348.80</b>
Umbau (exkl. MWST)	E2	35'934.00	23'413.00	26'924.95
<b>Umbau (inkl. MWST)</b>	E2	38'808.70	25'286.05	<b>29'078.95</b>

<sup>5</sup>TS = Trockensubstanz. Die Trockensubstanz ist derjenige Teil eines pflanzlichen Ausgangsprodukts, welcher bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt.

[http://www.are.admin.ch/themen/recht/00817/02367/index.html?download=NHzLpZeg7t,Inp6l0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCDeXx5hGym162epYbg2c\\_JjKbNoKSn6A--&lang=de](http://www.are.admin.ch/themen/recht/00817/02367/index.html?download=NHzLpZeg7t,Inp6l0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCDeXx5hGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--&lang=de). (besucht am 29.08.2016)

**Kostenaufteilung (inkl. MWSt):**

*Neubau*

<b>GVP 43.0</b>	<b>BKP 2</b>	<i>CHF/GVP BKP 2</i>	<b>BKP 3</b>	<i>CHF/GVP BKP 3</i>	<b>Total</b>	<i>CHF/GVP Total</i>
Stadt	803'500	18'686	144'400	3'358	947'900	22'044
Pächter	4'000	93	286'600	6'665	290'600	6'758
<b>Total</b>	<b>807'500</b>	<b>18'779</b>	<b>431'000</b>	<b>10'023</b>	<b>1'238'500</b>	<b>28'802</b>

Bewertung der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (Neubau):

„Der neue Milchviehstall enthält 43 Grossviehplätze, ein angebautes Melkhaus für einen 2x3-Doppeltandemmelkstand und einen Laufhof mit darunter liegender Güllegrube. Dieser Boxenlaufstall weist eine zeitgerechte Gebäudestruktur und Inneneinrichtung auf. Die Baukosten für Bauleistungen von BKP 2 + 3 sind trotz der Gebäudeangliederung an einen bestehenden Hauptbau in der Kostenspannweite von ähnlichen Objekten“.

*Umbau*

<b>GVP 19.4</b>	<b>BKP 2</b>	<i>CHF/GVP BKP 2</i>	<b>BKP 3</b>	<i>CHF/GVP BKP 3</i>	<b>Total</b>	<i>CHF/GVP Total</i>
Stadt	222'200	11'453	8'900	458	242'553	12'502
Pächter	2'000	103	75'800	3'907	77'903	4'015
<b>Total</b>	<b>224'200</b>	<b>11'556</b>	<b>84'700</b>	<b>4'366</b>	<b>320'456</b>	<b>16'518</b>

Bewertung der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (Umbau):

„Umbauten bergen immer auch Kompromisse in sich. Der geplante Umbau in das bestehende Ökonomiegebäude erscheint jedoch auf den Plänen als gelungene Lösung in Ergänzung zum aussen angegliederten neuen Milchviehstall (Erweiterungsbau). Trotz der bestehenden Gebäudesubstanz fallen bei Umbauten meist nicht zu vernachlässigende Kosten für Anpassungen, Provisorien, z. T. eingeschränkten Bauabläufen und erschwerten Baubedingungen aufgrund reduzierter Zugänglichkeit (z. B. Bauten unter bestehenden Dächern usw.: Arbeiten mit Baukran nicht möglich) an. Der Umbau mit den landwirtschaftlichen Nutzungseinheiten reagiert gemäss den vorliegenden Plänen sehr gut auf die bestehende Bausubstanz und bezieht bestehende Bauteile soweit möglich ein. Die Kosten für diese Umbauarbeiten sind auch mit dem geplanten Nutzungsmehrwert angemessen und entsprechen, soweit erkennbar, den durchschnittlichen Baukosten für Objekte in dieser Art. Zu beachten ist, dass die Vergleichbarkeiten von Objekten und Baukosten bei Umbauten sehr schwierig und komplex sind. Denn sehr selten werden im landwirtschaftlichen Bauwesen genau übereinstimmende Bauten an gleicher Lage identisch um- oder angebaut. Dies trifft auch auf Neubauten zu, bei welchen die individuellen Planungen und Bedürfnisse der Besteller sehr heterogen sein können.“

*Gesamtprojekt*

<b>GVP 62.4</b>	<b>BKP 2</b>	<i>CHF/GVP BKP 2</i>	<b>BKP 3</b>	<i>CHF/GVP BKP 3</i>	<b>Total</b>	<i>CHF/GVP Total</i>
<b>Stadt</b>	1'025'700	16'438	153'300	2'457	<b>1'179'000</b>	18'894
<b>Pächter</b>	6'000	96	362'400	5'808	<b>368'400</b>	5'904
<b>Total</b>	<b>1'031'700</b>	<b>16'534</b>	<b>515'700</b>	<b>8'264</b>	<b>1'547'400</b>	<b>24'798</b>

### Objektvergleich

Objektvergleich (Neubau inkl. Umbau)	Einheit	BKP 2 Zulasten Stadt	BKP 3 Zulasten Pächter*	Total gerundet
Taggenbergstrasse 80 GVP 59.2	CHF CHF/GVP	1'101'268.00 18'602.50	200'984.00 3'395.00	1'302'252.00 21'997.50
Gusslistrassen 51 GVP 61.7	CHF CHF/GVP	1'113'700.00 18'050.25	429'940.00 6'968.25	1'543'640.00 25'018.50
Weierholzstrasse 120 GVP 62.7	CHF CHF/GVP	1'220'000.00 19'457.75	346'000.00 5'518.00	1'566'000.00 24'976.00
Eschenbergstrasse 2 GVP 62.4	CHF CHF/GVP	1'031'700.00 16'533.65	*515'700.00 *8'264.40	1'547'400.00 24'798.10

\*Die Hochsilos sind in den Kosten des Pächters enthalten, gehen aber zulasten der Stadt Winterthur.

Der Objektvergleich zeigt die Gebäudekosten der Liegenschaften Taggenbergstrasse 80, Gusslistrassen 51, Weierholzstrasse 120 und Eschenbergstrasse 2 auf. Die Gebäudekosten (BKP 2) zulasten der Stadt Winterthur, sind miteinander vergleichbar. Zu bemerken ist, dass die Hochsilooanlage in der Kostenposition BKP 3 aufgeführt ist; die bis anhin erstellten Flachsilos hingegen in der Kostenposition BKP 2. Die Pächterinvestitionen (BKP 3, Betriebseinrichtungen) fallen bei allen drei Ställen unterschiedlich aus. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass die Wahl der Betriebseinrichtungen der Pächterschaft obliegt, welche diese Investition auch selbst finanzieren muss (vgl. Ziffer 5 nachstehend).

## 5. Investitionen durch die Pächterschaft

Beim Landwirtschaftsbetrieb Eschenberg betragen die Investitionen, welche durch die Pächterfamilie vorzunehmen sind, rund CHF 382'300.--. Diese vorausgesetzten Kosten basieren auf Richtofferten und können sich infolge von Angeboten und eingebrachten Eigenleistungen seitens der Pächterschaft noch verändern. Die Hochsilos werden von der Stadt Winterthur finanziert, (siehe Begründung Ziff. 4.1.2.3.7).

Die nachfolgend aufgeführten Betriebseinrichtungen und Gerätschaften sind durch die Pächterfamilie zu beschaffen (Auflistung ist nicht abschliessend): Silofräse, Liegeboxen, Selbstfanggitter, Innenabschränkungen, Tränkeanlage, Tierkratzbürste, Laufhofabschränkung, Abschränkung für Abkalbeboxen, Kälberstall und Aufzucht, Abschränkungen für Jungvieh, Entmistungsanlage für Fress- und Laufgang, Curtain<sup>6</sup> für Westfassade, Jaucheaufbereitungsanlage, Gummibeläge, Tierbehandlung und Verlad, Melkstand/Milchzimmer, Krippanstrich, Kraffuttersilo, Grauwasser-tankpumpe usw.

## 6. Investitionsausgaben

### 6.1 Kostenvoranschlag

Die Kosten enthalten die 8% MWST und basieren auf dem Kostenvoranschlag vom 18.04.2016.

BKP Hauptgruppen

**Zulasten  
Stadt  
CHF**

**Zulasten  
Pächter  
CHF**

<sup>6</sup> Flexible Seitenwand (Vorhang)

	<b>Neubau (Erweiterung)</b>	<b>1'548'900</b>	<b>295'400</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	296'300	2'300
2	Gebäude	803'500	4'000
3	Betriebseinrichtungen	144'400	286'600
4	Umgebung	143'000	0
5	Baunebenkosten	111'700	2'500
6	Reserve (5%)	50'000	0
	<b>Umbau (bestehender Stall)</b>	<b>386'600</b>	<b>86'900</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	97'200	9'100
2	Gebäude	222'200	2'000
3	Betriebseinrichtungen	8'900	75'800
5	Baunebenkosten	15'300	0
6	Reserven (10%)	25'000	0
	<b>5% Stadtratsreserve (für Neubau und Umbau)</b>	<b>95'200</b>	
	<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>2'012'700</b>	<b>382'300</b>
	./. Bereits freigegebener Kredit	90'000	
	<b>Beantragter Kredit</b>	<b>1'922'700</b>	

Kostenrelevante Besonderheiten sind:

- Umbau / Anbau (zwei Gebäude)
- Infolge der Topografie resultiert ein relativ grosser Aushub – hohe Deponiekosten
- Abbau von Felsmaterial (Sandstein)
- Umbauarbeiten im Bestand
- Bestehende Entmistungssysteme müssen ersetzt werden.
- Anpassungen der bestehenden Abwasserleitungen (Ohnehinkosten)
- Grauwassertank
- Hoher Jungviehanteil

## 6.2 Investitionsplanung

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33040

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens der Produktgruppe Immobilien sind für Projekt 33040 folgende Werte eingestellt:

- Investitionsplanung Finanzvermögen, Programm 2017 (Ausführungskredit #):	CHF 1'300'000.00
- Investitionsplanung Finanzvermögen, Programm 2018 (Ausführungskredit #):	<u>CHF 622'700.00</u>
<b>Total</b>	<b>CHF 1'922'700.00</b>

## 7. Investitionsfolgekosten

### 7.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen<sup>7</sup>.

#### Anlagewert:

alter Buchwert	CHF 831'000.00
+ Investitionsausgaben	<u>CHF 2'012'700.00</u>
Neuer Buchwert	CHF 2'843'700.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	<u>CHF 1'319'000.00</u>
Überwertetes Grundeigentum	CHF 1'524'700.00

#### Ertragsmöglichkeiten:

Pachtzins Gewerbe	
Gemäss Schätzung des Schweizerischen Bauernverbands	CHF 17'778.00
Pachtzins Scheune / Stallung Jungvieh	CHF 5'470.00
Pachtzins Ökonomiegebäude	<u>CHF 10'752.00</u>
Total Ertrag pro Jahr	CHF 34'000.00

Die provisorische Pachtzinsschätzung über den Pachtbetrieb wurde basierend auf den Planungsgrundlagen ermittelt. Gemäss Art. 37 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 setzt sich der Pachtzins zusammen aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes, sowie einer Abgeltung der mittleren Aufwendung des Verpächters für Gebäude und Anlagen (Verpächterlasten).

#### Bruttorendite:

Bruttorendite (Ertrag x 100 / neuer Buchwert) 1.20 %

#### Marktüblicher Ertragswert:

Ertragsmöglichkeit von CHF 34'000.00, kapitalisiert mit einer für Pachtbetriebe marktüblichen Rendite von 3.75% CHF 906'666.65

### 7.2 Kapitalfolgekosten

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches einmalig zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben ist.

Da die Neubewertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich den neuen Buchwert nicht erreicht, entsteht vorliegend überbewertetes Grundeigentum und damit Abschreibungskosten von ca. 1,5 Millionen, welche einmalig nach Projektabschluss der Erfolgsrechnung belastet werden.

## 8. Folgen bei Ablehnung des Kredites

Werden die Investitionen auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Eschenbergstrasse 2 nicht getätigt, kann in Zukunft die Haltung des sich aus der Zucht ergebenden Jungviehs nicht auf dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb stattfinden. Aus Platzgründen müssen diese Tiere extern gehalten werden, was bereits heute der Fall ist. Dies führt bei der Pächterfamilie zu einem erheblichen Mehraufwand und bringt andererseits die Ungewissheit einer langfristigen Pacht oder

<sup>7</sup> Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur

Miete eines fremden Stallgebäudes mit sich. Die Pächterfamilie wäre auf einen privaten Anbieter einer geeigneten Stallung angewiesen und müsste diese fern vom eigenen Betrieb bewirtschaften. Eine rationelle Tierhaltung kann demzufolge nicht betrieben werden.

Beim bestehenden Hof ist kein permanent zugänglicher Laufhof für die Milchkühe vorhanden. Der Auslauf der Tiere führt zu einem grossen Arbeitsaufwand und ist nicht täglich möglich. Das Tierwohl ist somit eingeschränkt. Dies kann im bestehenden Stallkonzept nicht aufgefangen werden. Eine Umstellung auf die besonders tierfreundliche Stallhaltung BTS ist somit nicht möglich.

Der aktuelle Trend der Produzentenpreise führt ohne Leistungssteigerung oder erfolgreicher Neuausrichtung zu abnehmenden Einkommen aus der Landwirtschaft. Das Standbein des Betriebs, nämlich die Milchwirtschaft, wird bei fallenden Milchpreisen kaum mehr wirtschaftlich betrieben werden können und eine Zukunft als Haupterwerbsbetrieb wäre in Frage gestellt.

Dem Pächter wurde als Bedingung der Pachtübernahme Eschenberg die künftige Umstellung auf eine biologische Bewirtschaftung gesetzt. Gleichzeitig wurde in Aussicht gestellt, dass eine Erweiterung der bestehenden Gebäude in Bezug auf die Umsetzung der „Zukunftsstrategie Landwirtschaftsbetriebe“ stattfinden wird. Der Pächter passte sich aufgrund des künftigen Bauvorhabens bereits auf die erweiterten Produktionsbedingungen an. Er stockte das Milchvieh auf, sodass wie bereits eingangs erwähnt, für die Aufzuchttiere ein zusätzliches Stallgebäude angemietet werden musste. Mit Ablehnung des Kredites ist die Zukunft des Betriebs gefährdet und die dem Pächter aufgrund der genehmigten Strategie gemachten Versprechen betreffend Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebes auf dem Eschenberg können nicht eingehalten werden.

## **9. Pachtzinsberechnung**

Der Zürcher Bauernverband, Dübendorf, hat für den Betrieb Eschenberg eine provisorische Pachtzinsschätzung vorgenommen. Sie basiert auf der im Jahre 2011 vorgenommenen Schätzung des landwirtschaftlichen Pachtgewerbes und den vorliegenden Planungsgrundlagen. Gemäss Art. 37 LPG setzt sich der Pachtzins aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes sowie einer Abgeltung der mittleren Aufwendungen des Verpächters für Gebäude und Anlagen (Verpächterlasten) zusammen.

Der provisorisch ermittelte, gesetzlich höchst zulässige Pachtzins beläuft sich neu auf CHF 34'000.--. Der bisherige Pachtzins war auf CHF 25'550.-- festgesetzt, sodass die Erhöhung CHF 8'450.-- beträgt.

Der definitive Pachtzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung ermittelt. Er ist durch die zuständige kantonale Behörde (Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft, ALN) bewilligen zu lassen.

## **10. Termine**

Nach der Kreditbewilligung des GGR wird das Baugesuch eingereicht. Es ist geplant, im Sommer 2017 mit den Bauarbeiten der Erweiterung zu beginnen. Bauvollendung ist für Herbst / Winter 2018 geplant.

Die Bauarbeiten werden mit der Pächterfamilie resp. dem Bereich Immobilien abgesprochen und den Bedürfnissen bestmöglich angepasst.

## 11. Schlussbemerkungen

Der Landwirtschaftsbetrieb Eschenbergstrasse hat ausgezeichnete Zukunftsaussichten. Das junge Pächterpaar will den Betrieb weiterentwickeln und voranbringen. Dieses zeigt tagtäglich grosses Engagement und Leistungsbereitschaft bei der Erreichung dieses Ziels. Die Produktion auf dem Betrieb wird bereits heute von ökologischen Massnahmen begleitet, wie z. B. die Teilnahme an den städtischen Vernetzungsprojekten oder die Ausscheidung von Biodiversitätsförderflächen, welche weit mehr als das gesetzliche Minimum umfassen. Eine Umstellung, nach Abschluss der Erweiterungs- und Umbauarbeiten, auf eine biologische Bewirtschaftung wird einerseits eine höhere Wertschöpfung der Produkte und andererseits eine ganzheitlichere und nachhaltigere Produktion ermöglichen. Um dieses Ziel auf ökologische, ökonomische und zeitgemässe Art und Weise zu erreichen, ist die Pächterfamilie zwingend auf eine Erweiterung des Ökonomiegebäudes und die baulichen Anpassungen im bestehenden Stallbereich angewiesen. Mit ihrem Einsatz für die Weiterentwicklung ihres Pachtbetriebes entspricht sie den Vorgaben und Leitplanken, die in der Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe umschrieben sind.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

### **Beilagen:**

Pläne: Grundriss, Schnitte und Ansichten 1:100, Situation 1:1000



**eggerpartner** planungen für landschaft, gewerbe und wohnbauten  
 egger partner ag | Zur Mühle | Neukircherstrasse 1 | 8215 Schönenberg an der Thur  
 T 071 544 81 81 | www.eggerpartner.ch | info@eggerpartner.ch

Baugangsbil: Umbau / Anbau Milchviehstall | Eschenberg 8405

**Schnitte**

Stadt Winterthur Dep. Finanzen Bereich Immobilien Lindstrasse 6 8402 Winterthur	<b>Massstab:</b> 1:100 <b>Planummer:</b> 12283-801 <b>Gezeichnet:</b> jac/pb/ds <b>Datum:</b> 08.03.2016 <b>Druckdatum:</b> 08.03.2016 <b>Plangrösse:</b> 0.60 m <sup>2</sup>
---	--

±0.00 = 554.40 m.ü.M. = OK Erdgeschoss

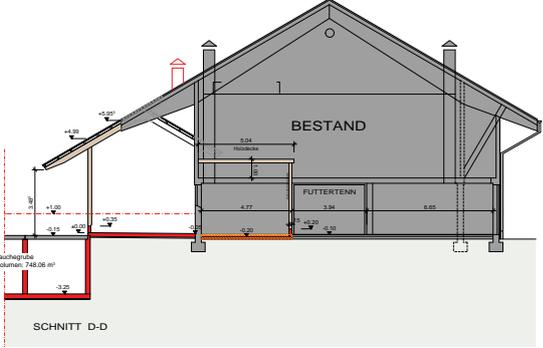
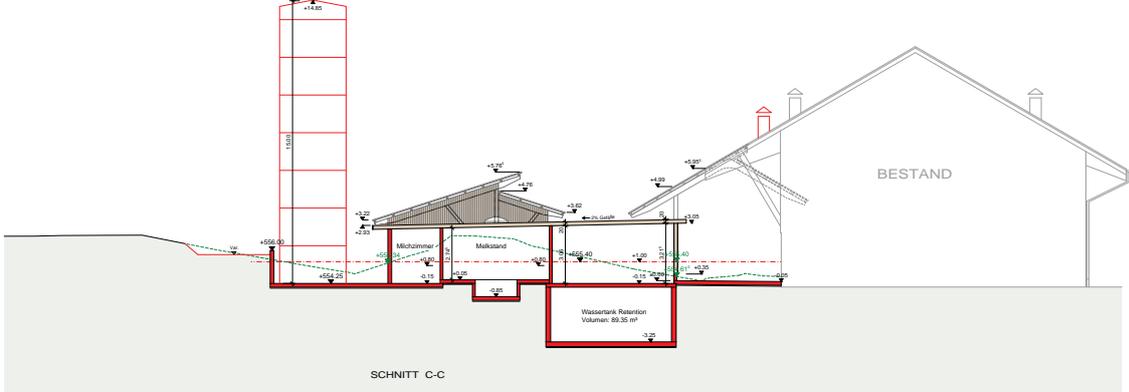
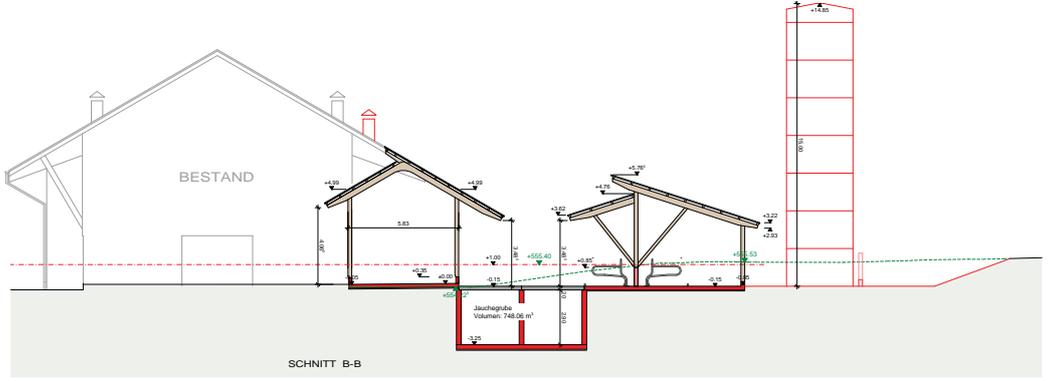
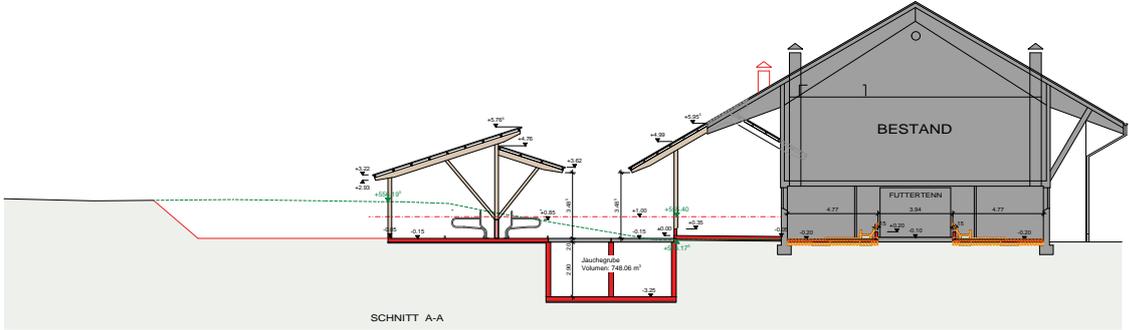
Bauherrschaft: Büroexemplar | Bauleitung: | Unternehmer:

**Materialien und Beschriftungen**

Bestand  
 Neu  
 Abbruch

**Geschäftsleiter:** STADT WINTERTHUR, Departement Finanzen, Immobilien  
**Vertretender:** STADT WINTERTHUR, Departement Bau, Hochbauten  
**Projektleiter/Architekt/-IN:** ARCHITEKT-IN, egger partner ag

Vorabzug

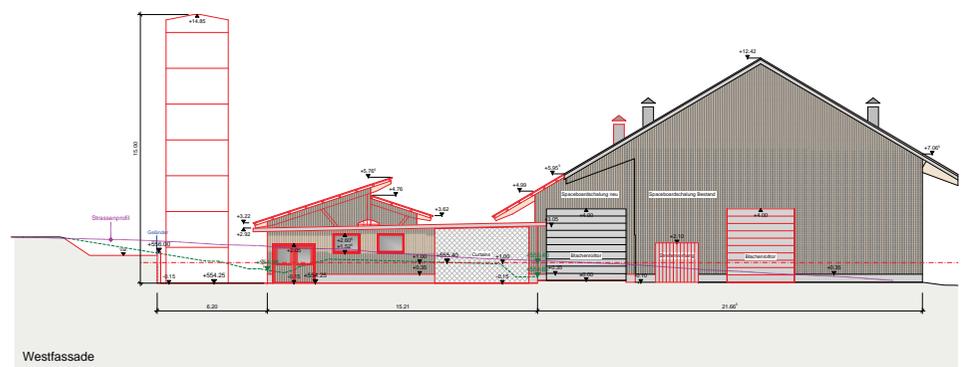
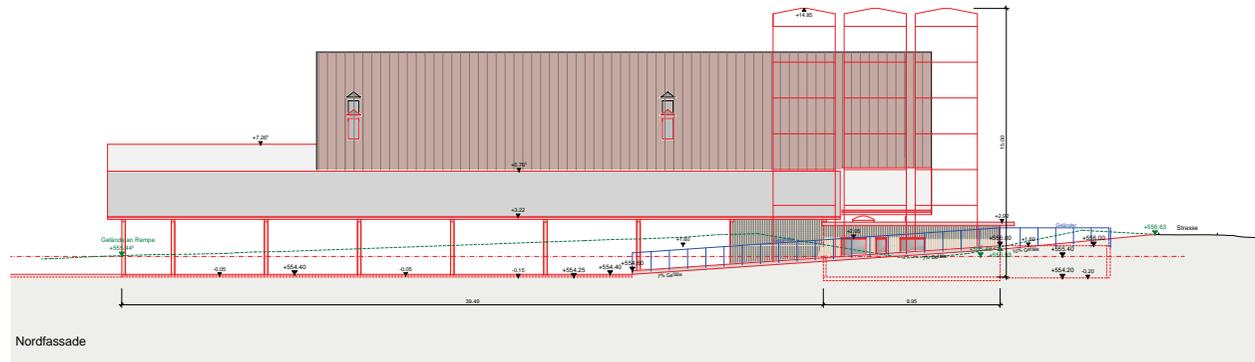


**eggerpartner** | Planungen für Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnbauten

egger partner ag | Zur Mühle | Neukircherstrasse 1 | 5215 Schönenberg an der Thur  
T 071 644 87 87 | www.egger-partner.ch | info@egger-partner.ch

Baugangster: Umbau / Anbau Milchviehstall | Eschenberg 8405

Stadt Winterthur Dep. Finanzen Bereich Immobilien Lindstrasse 6 8402 Winterthur	<b>Massstab:</b> 1:100 <b>Planummer:</b> 12283-862 <b>Geschnit:</b> jacob/bs <b>Datum:</b> 08.03.2016 <b>Druckdatum:</b> 08.03.2016 <b>Plangrösse:</b> 1:00 m <sup>2</sup>	
Vorabzug		
±0.00 = 554.40 m.ü.M. = OK Erdgeschoss		
Bauherrschaft: Büroexemplar   Bauleitung: Unternehmer		
<b>Materialien und Beschriftungen</b> ■ Bestehend ■ Neu		
<b>Geschäftsteilern</b> STADT WINTERTHUR Departement Finanzen Immobilien	<b>Vertretende</b> STADT WINTERTHUR Departement Bau Hochbauten	<b>Projektleiter/In</b> ARCHITEKT:IN egger partner ag





Stadt Winterthur Dep. Finanzen Bereich Immobilien  
 Lindstrasse 6  
 8402 Winterthur

Plannummer: 12283 -805  
 Gezeichnet: pb

Umbau / Anbau Milchviehstall

Eschenberg 8405  
 Baueingabe | 08.03.2016

egger partner ag | Zur Mühle | Neukircherstrasse 1 | 9215 Schönenberg an der Thur  
 T 071 644 81 81 | www.egger-partner.ch | info@egger-partner.ch

Vorabzug

Gesuchstellerin

STADT WINTERTHUR

Departement Finanzen  
 Immobilien

Vertreterin

STADT WINTERTHUR

Departement Bau  
 Hochbauten

Projektverfasser

ARCHITEKT/-IN

egger partner ag

**Materialien und Beschriftungen**

- Bestehend
- Neu

