

An den Grossen Gemeinderat

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

Kredit von Fr. 1 626 000.00 für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes (Laufstall für Milchkühe) für den Pachtbetrieb Weierstrasse 47, 8405 Winterthur (Projekt Nr. 33 043)

---

### **Antrag:**

Für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes (Laufstall für Milchkühe) für den Pachtbetrieb Weierstrasse 47, 8405 Winterthur, wird ein Kredit von insgesamt Fr. 1 626 000.00 bewilligt, wovon Fr. 430 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33 043) gehen und Fr. 1 196 000.00 zu Lasten der Laufenden Rechnung (Globalkredit) der Produktgruppe Immobilien.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2012.

### **Weisung:**

#### **1. Zusammenfassung**

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb Weierstrasse werden heute in zwei Ställen 36 Kühe sowie 14 Jungtiere gehalten. Insgesamt 21 Tiere müssen an einem anderen Ort gehalten werden, da auf dem Hof der nötige Platz fehlt. Der grössere der beiden Ställe stammt aus dem Jahr 1972, der kleinere aus dem Jahr 1984. Beide entsprechen in vielerlei Hinsicht nicht den Standards und Anforderungen an einen modernen und wirtschaftlichen Landwirtschaftsbetrieb. Eine im Auftrag des Bereiches Immobilien durchgeführte Untersuchung des Zürcher Bauernverbandes vom Dezember 2010 kommt zum Schluss, dass beim Betrieb Weierstrasse «der Stall als schlecht und nicht mehr zeitgemäss zu taxieren ist und die täglichen Routinearbeiten wie das Füttern nur mit schwerer Körperarbeit durchführbar sind». Eine Untersuchung des Kantonalen Veterinäramts Zürichs im Februar 2013 hat zudem ergeben, dass die ab 1. September 2013 neu geltenden Tierschutzvorschriften mit der jetzigen Tierhaltung nicht mehr erfüllt werden können.

Die «Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe» aus dem Jahre 2007 schlägt vor, «den Betrieb zu erhalten, in seiner Entwicklung zu fördern und auf Milchwirtschaft sowie auf den Direktverkauf auszurichten. Die Existenzgrundlage für die junge Pächterfamilie soll gesichert werden, ein Stall erstellt sowie der Hofplatz saniert 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 ist der Bau eines Ökonomiegebäudes bzw. eines Laufstalls mit rund 62 Grossviehplätzen. Nachdem die zuständige Kommission Bau und Betriebe zum ursprünglichen Kreditantrag vom 18. Mai 2011 einen Rückweisungsantrag gestellt hatte, hat der Stadtrat das Geschäft zur Überarbeitung des Projektes zurückgezogen. Die neue Weisung wurde im Zusammenhang mit

den Sofortmassnahmen auf den Budgetentscheid 2013 des Grossen Gemeinderates und im Hinblick auf das Sanierungsprogramm «effort 14+» im Dezember 2012 sistiert und die Kosten wurden nochmals kritisch überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass keine Einsparungen zu realisieren sind, weshalb der Stadtrat am ursprünglichen Projekt festhält und dem Grossen Gemeinderat einen unveränderten Kredit in der Höhe von Fr. 1 626 000.00 unterbreitet.

Die Investition von Fr. 1,626 Mio. erfolgt in eine Liegenschaft des Finanzvermögens und wird hauptsächlich (Fr. 1 196 000.00) über die Laufende Rechnung finanziert. Das bedeutet zum einen, dass die Investition keine Abschreibungskosten generiert und demzufolge die Laufende Rechnung nicht über Jahre belastet wird. 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 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 erhebliche 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 substanziell 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. eine umweltschonende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, Herabsetzung der Nutzungsintensität, Initiierung von Vernetzungsprojekten zur Erhaltung und Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen 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 meisten städtischen Pachtbetrieben sind heute die Voraussetzungen für eine existenzsichernde Bewirtschaftung nicht oder nur zum Teil gegeben. Die Ökonomiegebäude sind in den meisten Fällen technisch sowie auch in der Substanz veraltet. Sie verunmöglichen eine rationelle und ökonomische Betriebsführung. Dies ist insbesondere auch beim Landwirtschaftsbetrieb an der Weierstrasse der Fall.

Die Stadt hat während der vergangenen Jahre alle Pachtbetriebe einer eingehenden Prüfung unterzogen, hat 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, welche das Parlament am 29. Oktober 2007 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen hat (GGR-Beschluss Nr. 2007/51).

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; vier davon werden in absehbarer Zeit nach dem Bioknospe-Label bewirtschaftet werden.

## **2.3 Der Zustand des Pachtbetriebes Weierstrasse**

Der städtische Pachtbetrieb an der Weierstrasse wird seit 1986 in der zweiten Generation von der heutigen Pächterfamilie geführt. Zurzeit stehen ihr 35 ha Landwirtschaftsland zur Verfügung; davon sind 22 ha städtisches Pachtland. Bis ins Jahr 2007 wurden auf dem Betrieb rund 20 Kühe und 22 Jungtiere gehalten. Nach Verabschiedung der städtischen Zukunftsstrategie investierte der Pächter rund Fr. 250 000 in den Zukauf von Milchlieferrechten sowie in die Erhöhung des Viehbestandes.

Die beiden Ökonomiegebäude aus den Jahren 1972 bzw. 1984 bieten Platz für 40 Kühe. Da lediglich in einem Stall eine Melkanlage vorhanden ist, müssen jeweils zur Melkzeit am Morgen und am Abend 8 Kühe vom unteren in den oberen Stall zum Melken und danach wieder zurückgeführt werden. Kälber werden in sogenannten Iglus im Freien gehalten. 21 Jungtiere hat die Pächterfamilie auf einem Zuchtbetrieb in Wülflingen untergebracht, weil auf dem Hof der nötige Platz fehlt. Mindestens jeden zweiten Tag erhalten die Tiere Auslauf. Dazu steht ein behelfsmässiges Provisorium auf der Rückseite des Ökonomiegebäudes zur Verfügung, das jedes Mal mit Strombändern abgegrenzt werden muss. 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 sowie 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. Der Mist muss täglich zweimal ebenfalls von Hand zusammengeschoben, auf einen Schiebkarren geladen und zum Miststock befördert werden.

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

Ein im Auftrag des Bereiches Immobilien der Stadt Winterthur durchgeführte Beurteilung der verpachteten Rindviehställe durch den Zürcher Bauernverband vom 1. Dezember 2010 kommt zum Schluss, dass beim Betrieb Weierstrasse «der Stall als schlecht und nicht mehr zeitgemäss zu taxieren ist und die täglichen Routinearbeiten wie das Füttern nur mit schwerer Körperarbeit durchführbar sind». Ferner wird darauf hingewiesen, dass «der Stall eher finster ist und die minimalen 15 Lux Licht im Winter wohl kaum erreicht werden».

Das Kantonale Veterinäramt des Kantons Zürich hat zudem festgestellt, dass die ab 1. September 2013 neu geltenden Lägermasse mit der jetzigen Tierhaltung nicht überall eingehalten werden können.

Die «Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe» aus dem Jahre 2007 schlägt vor, «den Betrieb zu erhalten, in seiner Entwicklung zu fördern und auf Milchwirtschaft sowie auf den Direktverkauf auszurichten. Die Existenzgrundlage für die junge Pächterfamilie soll gesichert, ein neuer Stall erstellt und der Hofplatz saniert werden».

Um den Bau des neuen Ökonomiegebäudes zu ermöglichen, hat die Pächterfamilie das Nachbarhaus zu marktüblichen Preisen von der Stadt dazugemietet. Nach Fertigstellung des neuen Ökonomiegebäudes soll der bisherige Stall zu einem Lagerraum ausgebaut werden. Die Pächterfamilie will in Zukunft noch mehr auf den Direktverkauf ihrer Produkte (Kartoffeln, Gemüse, Erdbeeren, Äpfel) setzen und die Hochstammbäume sowie die ausgedehnten Ausgleichsflächen pflegen.

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

Gestützt auf die «Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe» sollen in einem ersten Investitionspaket die Pachtbetriebe Taggenbergstrasse 76, Gusslistrasse 30 und Weierstrasse 47 neue Ökonomiegebäude erhalten.

Der Stadtrat hat zu diesem Zweck am 18. Februar 2009 beschlossen, für die Planung und den Bau der drei Ökonomiegebäude eine Gesamtleistungssubmission durchzuführen. Am 1. Juli 2009 hat er das Resultat zur Kenntnis genommen und sich für das wirtschaftlich günstigste Angebot entschieden. Das mittlere Angebot war rund 12 % und das teuerste rund 18 % teurer. In der Folge wurde ein Totalunternehmer mit der Ausarbeitung der Projekte beauftragt.

Die Standorte für die geplanten Bauprojekte wurden durch einen externen Architekten zusammen mit Vertretern des Bereiches Immobilien und den Pächtern festgelegt und der kantonalen Siedlungskommission KSK im Rahmen einer Begehung vor Ort präsentiert. Diese hiess die gewählten Standorte gut.

## **4. Das Projekt**

Während die Kreditanträge für die Pachtbetriebe Taggenbergstrasse 76 und Gusslistrasse 30 vom Parlament bereits verabschiedet wurden und die Projekte sich in der Umsetzung befinden, wurde der ursprüngliche Kreditantrag für den Pachtbetrieb Weierstrasse 47 vom 18. Mai 2011 vom Stadtrat zur Überarbeitung des Projektes zurückgezogen, nachdem die zuständige Kommission Bau und Betriebe einen Rückweisungsantrag gestellt hatte. In der Folge wurde das ursprüngliche Projekt zusammen mit der Pächterfamilie optimiert, und am 21. November 2011 wurde dem Parlament ein neuer Kreditantrag unterbreitet. Dieser wurde jedoch im Zusammenhang mit den Sofortmassnahmen auf den Budgetentscheid 2013 des Grossen Gemeinderates und im Hinblick auf das Sanierungsprogramm «effort 14+» im Dezember 2012 sistiert. In der Zwischenzeit wurden sämtliche Kosten nochmals eingehend überprüft mit dem Ziel einer Kostenreduktion. Dabei wurde insbesondere die Variante geprüft, auf den Bau der Fahrsiloanlage sowie den Umbau der Scheune vorderhand zu verzichten und diese in einer späteren Etappe zu realisieren. Es hat sich jedoch gezeigt, dass mit dieser Massnahme mittelfristig keine Einsparungen zu realisieren wären und die Betriebsumstellung nicht optimal erfolgen könnte. Aus diesem Grund hat der Stadtrat entschieden, auf die Etappierung zu verzichten und am ursprünglichen Projekt festzuhalten. Es wurden jedoch sämtliche Projektkosten für die Neuerstellung der Ökonomiegebäude bei den Pachtbetrieben Taggenbergstrasse 76 und Gusslistrasse 30 auf den vorliegenden Indexstand vom 1. April 2012 hochgerechnet, um einen transparenten Kostenvergleich zu ermöglichen. Da die Weisung GGR-Nr. 2011/060 vom 21. November 2011 im Parlament noch nicht behandelt worden ist, hat der Stadtrat entschieden, das Geschäft gestützt auf Art. 60 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates vom 1. März 2010 zurückzuziehen und die erwähnte Weisung durch den vorliegenden überarbeiteten Antrag zu ersetzen.

### **4.1 Projektbeschreibung**

Das ursprüngliche Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Pächterfamilie optimiert und erntete seitens der Pächterschaft, der Siedlungskommission, des Amts für Städtebau sowie des Bereichs Immobilien Zustimmung.

Vorgesehen ist der Bau eines neuen Ökonomiegebäudes bzw. eines Laufstalls für Milchkühe sowie anstelle der ursprünglich geplanten Hochsiloanlage neu eine Fahrsiloanlage. In den bestehenden Gebäuden fallen kleinere Anpassungsarbeiten an. Die bisherigen Stallungen werden zu zusätzlichen Lagerflächen umgebaut. Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen Fachleuten erstellt. Es entspricht den ab 1. September 2013 geltenden Tierschutzvorschriften.

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.

Dank einer mechanischen Entmistung und Fütterung wird die Pächterfamilie mit beträchtlich weniger Arbeitsaufwand eine bedeutend höhere Zahl an Kühen, Rindern und Kälbern halten können. Der Neubau entspricht in jeder Hinsicht den betrieblichen Anforderungen und bildet eine existenzsichernde Grundlage für die Pächterfamilie.

#### ***Architektonisches Konzept:***

Die ursprünglich vorgesehene Dachform, zwei durch ein begrüntes Flachdach verbundene Satteldächer, wurde vollständig überarbeitet. Geplant sind neu zwei Pultdächer, die in der Höhe versetzt und mit einem Band von Oberlichtfenstern versehen sind. Bei diesen Fenstern handelt es sich um Schiebefenster, die insbesondere im Sommer geöffnet werden können. Das nun

veränderte Konzept reiht sich nahtlos in die Umgebung ein, welche durch relativ feingliedrige Gebäude geprägt ist.

Der Gebäudesockel ist aus Beton, die darüber liegende Konstruktion ist aus Holz. Auf den Einbau von zusätzlichen Fenstern, ausgenommen des erwähnten Oblichtfensterbandes, wird verzichtet. Belichtung und Belüftung erfolgen über eine Holzverschalung mit Zwischenräumen (Space Board). Die beiden Pultdächer sind mit isolierten Sandwich-Paneelen aus Blech bedeckt.

#### **Raumprogramm:**

Unter dem Boden:	Jauchegrube mit vier grossen Einstiegsluken und allen erforderlichen Entlüftungsöffnungen; Grauwassertank mit allen erforderlichen Leitungen und Vorbereitungen für den Einbau einer Pumpe.
Stall / Nebenräume:	Futtertenn mit Heulager, Fressgang, Fressplatz, Liegeboxen, Laufgang, Laufhof, Quergänge, Aufzucht, Kälber, Abkalbeboxen.
Wirtschaftsraum:	Melkstand, Warteraum, Milchzimmer, Technik, Garderobe WC/Dusche, Büro.
Bodenbeläge:	Lauf- und Fressgang mit Betonboden.
Bedachung:	Pultdächer mit Sandwich-Paneelen aus Blech.
Silos:	3 Fahrsilos
Erschliessung:	Leitungen für Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon.
Umgebung:	Einfache Strassen und Plätze mit Kiesbelag.

#### **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 ist von der Statik her so dimensioniert, dass später eine grossflächige Photovoltaik-Anlage installiert werden kann. Zur Zeit klärt Stadtwerk das Potenzial für die Nutzung einer solchen Anlage.

#### **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 Forschungsanstalt «Agroscope Reckenholz-Tänikon» (ART) entwickelten Kennzahlen für die Ermittlung von Grossviehplätzen, GVP (vgl. Tabelle 1) und die errechneten Mittelwerte für die Erstellung eines Grossviehplatzes (vgl. Tabelle 2) herangezogen.

#### **Belegungszahlen:**

			Berechnung Grossviehplätze	
			Faktor	Total GVP
Milchkühe	Stück	57	1.0	57.0
Jungvieh zur Zucht bis 15 Mt	Stück	15	0.3	4.5
Kälber	Platz	6	0.2	1.2
Krankenstall / Abkalbebox	Stück	2	0.0	0.0

<b>Total GVP</b>				<b>62.7</b>
------------------	--	--	--	-------------

Diese Tabelle zeigt auf, dass das geplante Ökonomiegebäude 57 Milchkühen, 15 Rindern (bis 15 Monate) sowie 6 Kälbern genügend Platz bietet.

#### **Kostenvergleich:**

GVP	Basis Kostenvergleich: Gebäudekosten zu Lasten Stadt (BKP 2) plus Kosten Betriebseinrichtungen zu Lasten Pächterschaft (BKP 3) Total Fr.	Kosten pro Grossviehplatz Ökonomiegebäude Weierstrasse Fr.	Mittelwert Grossviehplatz gemäss Statistik ART <sup>1</sup> (2012) Fr.
62.7	1 566 000.00	24 976.00	22 500.00

Der Kostenvergleich zeigt auf, dass die Erstellungskosten für einen Grossviehplatz im Ökonomiegebäude Weierstrasse in der Höhe von Fr. 24 976.00 rund 11.0 % höher liegen als der von der Forschungsanstalt «Agroscope Reckenholz-Tänikon» (ART) errechnete Mittelwert für einen Grossviehplatz in vergleichbaren Objekten. Diese Mehrkosten sind einerseits in den spezifischen Pächterinvestitionen (vgl. nachfolgende Tabelle Objektvergleich) sowie andererseits in der Überarbeitung des ursprünglichen Projekts begründet.

#### **Objektvergleich:**

Objektvergleich <sup>2</sup>	BKP 2 Zulasten Stadt	Betriebseinrichtung Zulasten Pächter	Total gerundet
Taggenbergstrasse 76 MKP <sup>3</sup> 59.2	Fr. 1 101 268.00 Fr./MKP 18 602.00	Fr. 200 984.00 Fr./MKP 3 395.00	Fr. 1 302 252.00 Fr./MKP 21 997.50
Gusslistrasse 30 GVP <sup>4</sup> 61.7	Fr. 1 113 700.00 Fr./GVP 18 050.00	Fr. 429 940.00 Fr./GVP 6 968.00	Fr. 1 543 640.00 Fr./GVP 25 018.50
Weierstrasse 47 GVP 62.7	Fr. 1'220'000.00 Fr./GVP 19'458.00	Fr. 346'000.00 Fr./GVP 5'518.00	Fr. 1'566'000.00 Fr./GVP 24'976.00

Der Objektvergleich (Basis 2012) zeigt auf, dass die Gebäudekosten (BKP 2), welche zu Lasten der Stadt gehen, bei den Ställen Taggenbergstrasse 76 und Gusslistrasse 30 vergleichbar sind. Beim Stall Weierstrasse 47 sind durch die Überarbeitung des ursprünglichen Konzepts höhere Erstellungskosten entstanden. Diese sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass auf die Errichtung von fünf Hochsilos – die auf Wunsch und damit zulasten der Pächterschaft erstellt worden wären – verzichtet wird. An deren Stelle werden, wie bei den beiden anderen Ökonomiegebäuden, drei Fahrsilos eingerichtet, deren Kosten die Stadt übernimmt. Zusätzlich ist bei den Kosten der Umgebung die Erschliessung des Hofes mit Strassen und Plätzen berücksichtigt, was im ersten Projekt noch nicht vorgesehen war. Ebenfalls führt die neue Dachform zu einem höheren Werkpreis, und schliesslich ist der Zürcher Baukostenindex in den Jahren 2009 bis 2011 noch um 2.8% angestiegen.

<sup>1</sup> Agroscope Reckenholz-Tänikon: Der statistische Mittelwert fällt durch eine starke Schwankung von mehr als +/-20% auf

<sup>2</sup> Die Zahlen für die Objekte Taggenbergstrasse 76 und Gusslistrasse 30 wurden für die Vergleichbarkeit dem Index 2012 angepasst

<sup>3</sup> Mutterkuhplatz (MKP)

<sup>4</sup> Grossviehplatz (GVP)

Die Pächterinvestitionen (BKP 3, Betriebseinrichtungen) fallen bei allen drei Ställen unterschiedlich aus. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Wahl der Betriebseinrichtungen der Pächterschaft obliegt, welche diese Investition auch selbst finanziert (vgl. Ziffer 5 nachstehend).

## 5. Investitionen durch die Pächterschaft

Beim Landwirtschaftsbetrieb Weierstrasse betragen die Investitionen, welche durch die Pächterfamilie vorzunehmen sind, rund Fr. 346 000. Der im Gegensatz zum ersten Projekt um rund Fr. 130 000 geringere Betrag ist darauf zurückzuführen, dass auf die Erstellung der teureren Hochsilos verzichtet wird. An deren Stelle treten drei Fahrsilos, welche die Stadt finanziert. Alle nachfolgend aufgeführten Gerätschaften und Einrichtungen sind durch die Pächterfamilie zu beschaffen: Liegeboxen, Selbstfanggitter, Innenabschränkungen, Tränkeanlage, Tierkratzbürste, Laufhofabschränkung, Abschränkung für Abkalbeboxen, Kälberstall und Aufzucht, Abschränkungen für Jungvieh, Entmistungsanlage für Fress- und Laufgang, Streifenvorhang für Ostfassade, Jaucheaufbereitungsanlage, Gummibeläge, Tierbehandlung und Verlad, Melkstand/Milchzimmer, Krippanstrich, Kraftfuttersilo, Grauwassertankpumpe usw. (Auflistung ist nicht abschliessend).

## 6. Investitionsausgaben

### 6.1 Kostenvoranschlag inkl. MWSt

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Parameter zum TU-Werkvertrag.

	Zulasten Stadt Fr.	Zulasten Pächter Fr.
<b>Stall - Neubau (Werkpreis-Kostendach)</b>	<b>1 408 000</b>	<b>346 000</b>
0 Allgemeine Planung	39 000	
1 Vorbereitungsarbeiten	6 000	
2 Gebäude	1 220 000	
+ Abänderung Dachform ca. Fr. 35 000		
+ Fahrsilo Fr. 90 000		
3 Betriebseinrichtung		346 000
4 Umgebung	135 000	
+ Strassen und Plätze Fr. 103 000		
5 Baunebenkosten	8 000	
<b>Erschliessung</b>	<b>95 000</b>	<b>0</b>
4 Umgebung	65 000	
5 Baunebenkosten	30 000	
<b>Umbauten Scheune</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>
2 Gebäude	100 000	
<b>Weitere Nebenkosten</b>	<b>31 000</b>	
+ Anpassung an Bausumme Fr. 3000		
<b>Stadtratsreserve 5%</b>	<b>82 000</b>	<b>0</b>
<b>Total Bruttoinvestition</b>	<b>Fr. 1 716 000</b>	<b>Fr. 346 000</b>
<b>Total Bruttoinvestition</b>		<b>Fr. 1 716 000.00</b>
Investitionseinnahmen		<u>Fr. 0.00</u>



<b>Total Nettoinvestition</b>	<b>Fr. 1 716 000.00</b>
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit (10.12.2007)	Fr. 90 000.00
<b>Beantragter Kredit</b>	<b>Fr. 1 626 000.00</b>

## 6.2 Investitionsplanung

### Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33043

In den Programmen 2010 bis 2013 sind eingestellt:

- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2010 (Planungskosten)	Fr, 90 000.00
- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2013 (Ausführungskosten)	Fr. 430 000.00
- Laufende Rechnung 2013 (Ausführungskosten)	Fr. 1 000 000.00

## 6.3 Abgrenzung von Unterhalt der Laufenden Rechnung und Investitionen

Die Aufteilung der Aufwendungen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Fr. 430 000) und der Laufenden Rechnung (Fr. 1 196 000) erfolgt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Finanzrechtes. Das Handbuch über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden definiert die Abgrenzungskriterien zwischen Investitionsausgaben (Investitionsrechnung) und Unterhaltsaufwand (Laufende Rechnung).

Danach gelten Anpassungen, welche der reinen Werterhaltung einer Liegenschaft dienen und lediglich ihre Gebrauchsfähigkeit erhalten, als ordentlicher Unterhalt, welcher über die Laufende Rechnung abzuwickeln ist. Zum Unterhaltsaufwand zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort oder an den gebräuchlichen Stand der Technik sowie das Erfüllen von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften. Gemäss den Bestimmungen des landwirtschaftlichen Pachtrechtes berechtigen die Unterhaltsaufwendungen grundsätzlich nicht zu einer Pachtzinserhöhung (vgl. Art. 35a ff. Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, LPG).

Unter Investitionen werden dagegen diejenigen Ausgaben verstanden, die für den Erwerb, die Erstellung sowie die Verbesserung dauerhafter Vermögenswerte getätigt werden. Diese Ausgaben ermöglichen eine neue oder erhöhte Nutzung der Vermögenswerte in quantitativer oder qualitativer Hinsicht. Wertvermehrende Investitionen können zudem gemäss den Bestimmungen des landwirtschaftlichen Pachtrechtes eine Pachtzinserhöhung rechtfertigen (vgl. nachstehend Ziffer 8).

Um die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios zu eruieren, ist es unerlässlich, den effektiven Unterhaltsaufwand einer Liegenschaft zu kennen, da es sich um einen wesentlichen Faktor der Renditeberechnung handelt. Werden diese Kosten über die Investitionsrechnung abgewickelt, führt dieses Vorgehen zu einer falschen Aufwandddarstellung der Laufenden Rechnung und zu ungenauen Kennzahlen. Um eine transparente Renditerechnung der Liegenschaften im Finanzvermögen zu erhalten, ist eine Abgrenzung zwischen Unterhalt und Investitionen und die korrekte Verbuchung nötig. Gleichzeitig wird damit auch eine übermässige Äufnung von überbewertetem Grundeigentum und dessen Abschreibung zu Lasten der Laufenden Rechnung vermieden.

## 6.4 Kreditbewilligung

Als wertvermehrende Investitionen und demzufolge neue Ausgaben gelten sämtliche Massnahmen, die nicht der reinen Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienen, sondern eine zusätzliche Nutzung generieren. Dazu zählen vorliegend die Aufwendungen von insgesamt Fr. 430 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens.

Beim vorliegenden Bauprojekt wurde aus politischen Gründen darauf verzichtet, die Unterhaltsaufwendungen zu Lasten der Laufenden Rechnung vom Stadtrat als gebundene Ausgaben zu bezeichnen. Es werden vielmehr die gesamten Aufwendungen dem Grossen Gemeinderat zur Bewilligung unterbreitet.

## 7. Investitionsfolgekosten

### 7.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen<sup>5</sup>.

#### Anlagewert

alter Buchwert	Fr.	505 000.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	<u>520 000.00</u>
neuer aktivierter Wert	Fr.	1 025 000.00
- neuer Buchwert (Formelwert Kanton ZH) ca.	Fr.	1 042 000.00

Da der neue Buchwert den neuen zu aktivierenden Wert leicht übersteigt, entsteht kein überbewertetes Grundeigentum.

#### Ertragsmöglichkeiten

Pachtzins Gewerbe gemäss Schätzung des Schweiz. Bauernverbandes	Fr.	30 270.00
Pachtzins Schopf und Land	Fr.	2 440.00
Mietzins Scheune	Fr.	<u>1 050.00</u>
Total Ertrag pro Jahr	Fr.	33 760.00

#### Bruttorendite:

Bruttorendite:  $\text{Ertrag} \times 100 / \text{neuer aktivierter Wert}$

Fr. 33'760.00 x 100 / Fr. 1'025'000.00 3,29 %

### 7.2 Kapitalfolgekosten

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches mit jährlich 10 % des Restbuchwertes abzuschreiben ist<sup>6</sup>. Nachdem vorliegend kein überbewertetes Grundeigentum resultiert und die Bruttorendite 3,29 % beträgt, sind die anfallenden Zinskosten bei weitem gedeckt.

<sup>5</sup> Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur

<sup>6</sup> § 60 d und § 61 a des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Ziff. 4.3 des Reglements über Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten.

## **8. Pachtzinsberechnung**

Der Schweizerische Bauernverband, Brugg, hat für den Betrieb Weierstrasse eine provisorische Pachtzinsschätzung vorgenommen. Sie basiert auf den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG), der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 (Anhang zur Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993) sowie 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 Fr. 30 270.00. Der bisherige Pachtzins war auf Fr. 14 000.00 festgesetzt, sodass die Erhöhung Fr. 16 270.00 beträgt.

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

## **9. Termine**

Es wird zurzeit mit den nachstehenden Terminen geplant:

Einreichen Baueingabe: Oktober 2013

Baubewilligung: Februar 2014

Baubeginn: Mai 2014

Bauvollendung: Januar 2015

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

## **10. Schlussbemerkungen**

Der Landwirtschaftsbetrieb Weierstrasse hat ausgezeichnete Zukunftsaussichten. Das junge Pächterpaar will den Betrieb weiterentwickeln und voranbringen. Die beiden haben während der vergangenen Jahre substanziell in die Zukunft investiert. Sie wollen die Direktvermarktung forcieren und sind gewillt, an den städtischen Vernetzungsprojekten mitzumachen und sich auch für die ausgedehnten Ökologieausgleichsflächen, die zu ihrem Betrieb gehören, zu engagieren. Ferner wollen sie die Viehzucht bzw. die Milchproduktion weiter ausbauen. Um dieses Ziel auf ökonomische und zeitgemässe Art und Weise zu erreichen, sind sie zwingend auf den Neubau eines Ökonomiegebäudes angewiesen. Mit ihrem Einsatz für die Weiterentwicklung ihres Pachtbetriebes entsprechen sie den Vorgaben und Leitplanken, die in der Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe umschrieben sind.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Investition in eine Liegenschaft des Finanzvermögens erfolgt und hauptsächlich über die Laufende Rechnung finanziert wird. Das Bauvorhaben steht somit nicht in Konkurrenz zu den Investitionsvorhaben des allgemeinen Verwaltungsvermögens, wie zum Beispiel Schulhäusern.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

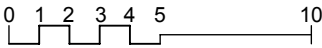
M. Künzle

Der Stadtschreiber:

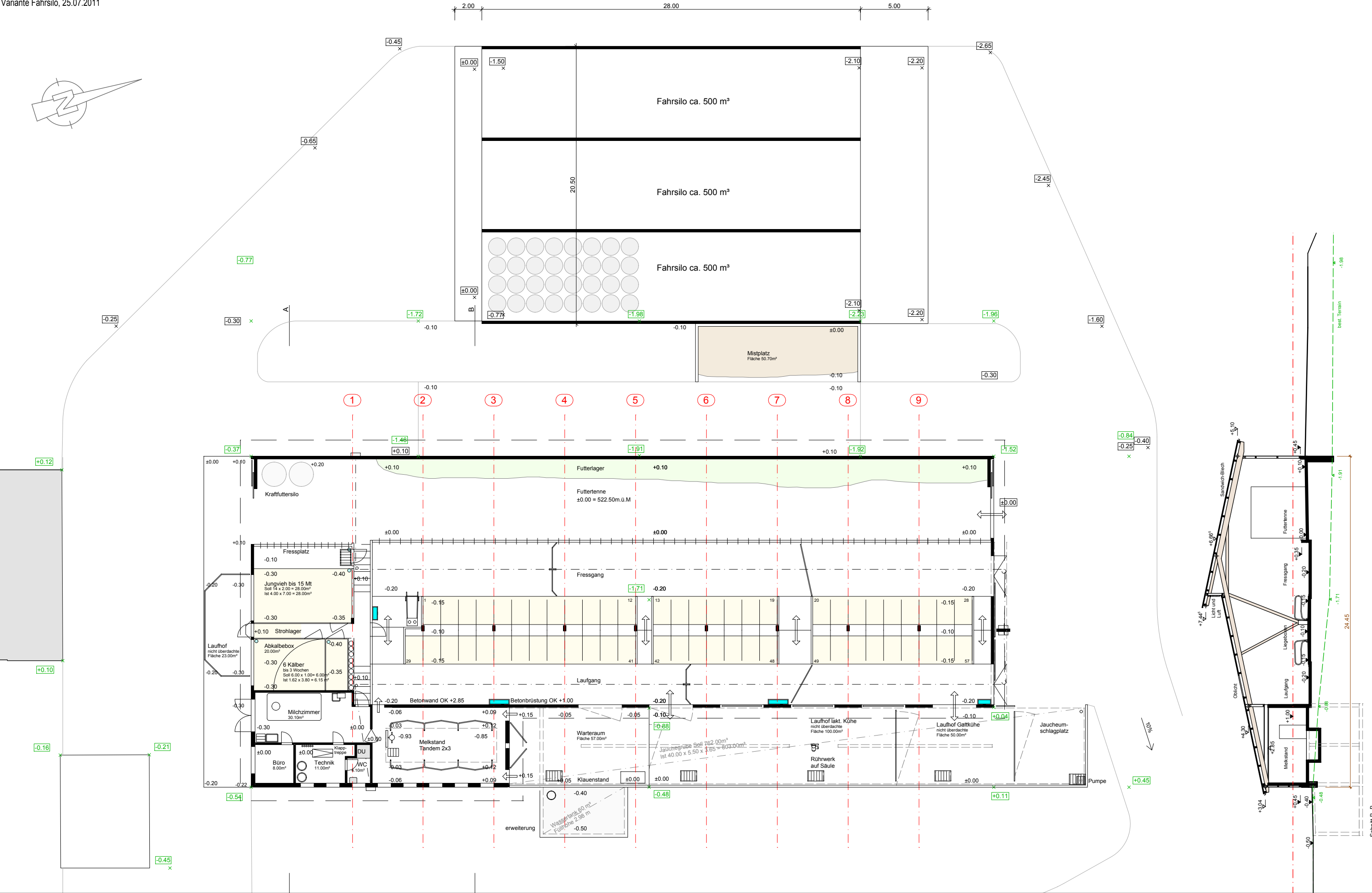
A. Frauenfelder

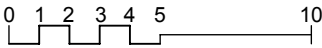
**Beilagen:**

Pläne: Grundriss, Schnitt, Ansicht 1:250, Situation 1:1000



Variante Fahrsilo, 25.07.2011





Fassaden Variante Flachsilo, 24.10.2011

