

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 1'370'000 für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes (Laufstall für Mutterkühe) für den Pachtbetrieb Taggenbergstrasse 76, 8408 Winterthur

Antrag:

Für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes (Laufstall für Mutterkühe) für den Pachtbetrieb Taggenbergstrasse 76, 8408 Winterthur, wird ein Kredit von insgesamt CHF 1'370'000 bewilligt, wovon CHF 430'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33'041) gehen und CHF 940'000.-- 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 2009.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb Taggenberg werden heute in zwei Ställen 16 Kühe, 12 Rinder sowie sechs Kälber gehalten. Die beiden Ställe sind rund 80 Jahre alt und 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 Taggenberg „sämtliche Rindviehställe technisch veraltet sind und einen hohen und schweren körperlichen Arbeitseinsatz verlangen“. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Ställe ab dem 1. September 2013 die gesetzlichen Tierschutzvorschriften nicht mehr erfüllen.

Die „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ aus dem Jahre 2007 schlägt vor, den Betrieb „aufgrund seiner Lage und der guten Arrondierung zu erhalten, in seiner Entwicklung zu fördern und auf Mutterkuhhaltung umzustellen“. 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 für rund 50 Mutterkühe mit Kälbern (60 Mutterkuhplätze, MKP). Der Stadtrat unterbreitet dafür dem Grossen Gemeinderat einen Kredit in der Höhe von CHF 1'370'000.00. Nach Fertigstellung des Ökonomiegebäudes soll der Betrieb auf Biolandbau umgestellt – und damit einer weiteren Förderung der städtischen Zukunftsstrategie entsprochen werden.

Die Investition von CHF 1,37 Mio. erfolgt in eine Liegenschaft des Finanzvermögens und wird hauptsächlich (CHF 0,94 Mio.) über die Laufende Rechnung finanziert. Das bedeutet zum einen, dass die Investition keine Abschreibungskosten generiert und demzufolge die Laufende Rechnung nicht über Jahre belasten 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 heute (Stand 1.4.2011) 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; sie 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 Existenz sicherndes 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. 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 be-

trieblichen 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 Existenz sichernde 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 Taggenberg-strasse 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 nach dem Bioknospe-Label bewirtschaftet werden – so auch der Betrieb an der Taggenbergstrasse.

2.3 Der Zustand des Pachtbetriebes Taggenberg

Der städtische Pachtbetrieb an der Taggenbergstrasse wird seit 1984 in der zweiten Generation von der heutigen Pächterfamilie geführt. Sie hält heute in zwei rund 80 Jahre alten Ställen 16 Kühe, 12 Rinder sowie sechs Kälber. Das Silofutter wird in drei kleineren Silos gelagert und muss von Hand aus dem Silo auf Schubkarren geladen und dann in die entsprechenden Ställe transportiert 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 im Rinderstall täglich zweimal ebenfalls von Hand zusammengeschoben, auf einen Schiebkarren geladen und zum Miststock befördert werden. Wenn den Tieren jeden zweiten Tag der gesetzlich vorgeschriebene Auslauf ins Freie gewährt werden soll, muss jedes einzelne Tier zuerst los- und nachher wieder angebunden werden. Bringt eine Kuh ein Kalb zur Welt, so muss dieses in- nert kürzester Zeit von der Mutter getrennt werden, da sonst wegen der engen Platzverhältnisse seine Unversehrtheit nicht garantiert werden kann.

Eine im Auftrag des Bereiches Immobilien der Stadt Winterthur durchgeführte Beurteilung der verpachteten Rindviehställe des Zürcher Bauernverbandes vom 1.12.2010 kommt zum Schluss, dass „sämtliche Rindviehställe technisch veraltet sind und einen hohen und schweren körperlichen Arbeitseinsatz verlangen“. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Ställe ab dem 1. September 2013 die gesetzlichen Tierschutz-Vorschriften nicht mehr erfüllen. Von jenem Zeitpunkt an dürfen in den heutigen Stallungen „keine Milchkühe mit einer Wiederristhöhe (über den Schulterblättern) von mehr als 130 cm gehalten werden“. Ausgewachsene Kühe weisen heute eine Wiederristhöhe von rund 150 cm auf. Im Bericht wird weiter aufgezeigt, dass die „Futterkrippenränder zu hoch und damit sehr arbeitsintensiv sind, dass im

Stall zu wenig Licht vorhanden ist und dass eine in heutigen Ställen übliche Entmistungsanlage fehlt“.

2.4 Das Bauvorhaben entspricht der städtischen Zukunftsstrategie

Mit Bezug auf den Pachtbetrieb Taggenbergstrasse 76 schlägt der Stadtrat in der vom Grossen Gemeinderat im 2007 verabschiedeten „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ vor, „den Betrieb aufgrund der Lage und der guten Arrondierung zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern“. Sodann wird eine Umstellung von der Milchviehhaltung auf Mutterkuhhaltung vorgeschlagen. Dank der perfekten Arrondierung könne das Land ideal als Weidefläche für Mutterkühe umgenutzt werden.

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. Bei diesem Vorgehen (gemeinsame Planung und Realisierung von drei Projekten) kann davon ausgegangen werden, dass die Gesamtausgaben rund 5 – 10 % tiefer liegen werden, als wenn jedes Projekt einzeln realisiert wird.

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

Vorgesehen ist der Bau eines neuen Ökonomiegebäudes bzw. eines Laufstalls für Mutterkühe sowie einer Fahrsiloanlage. In der alten Scheune werden für eine bessere Futter- und Strohlagerung Verstärkungen vorgenommen. Im neuen Laufstall 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, und die Kälber werden während der ersten zehn Monate nicht von den Mutterkühen getrennt.

Dank einer mechanischen Entmistung und einer automatisierten Fütterung wird der Landwirt mit beträchtlich weniger Arbeitsaufwand eine bedeutend höhere Zahl an Kühen, Rindern und Kälbern halten können. Der Neubau entspricht zeitgemässen betrieblichen Anforderungen und bildet eine Existenz sichernde Grundlage für die Pächterfamilie.

Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen Fachleuten erstellt. Es entspricht den ab 1. September 2013 geltenden Tierschutzvorschriften und erfüllt auch die strengen Labelvorgaben des Biolandbaus.

4.1 Projektbeschreibung

Architektonisches Konzept:

Geplant ist der Bau eines einfachen, rechteckigen Gebäudes mit einer einzigen flach abfallenden Dachfläche (Pultdach) aus Eternit. Die gewählte Dachkonstruktion verleiht dem neuen Ökonomiegebäude einen zeitgemässen, eigenständigen Charakter. Der geplante Neubau reiht sich selbstverständlich in die kleine Siedlung mit mehreren Bauten ein.

Der Gebäudesockel ist aus Beton, die darüber liegende Konstruktion ist aus Holz. Auf den Einbau von Fenstern wird weitgehend verzichtet. Beleuchtung und Belüftung erfolgen über eine Holzverschalung mit Zwischenräumen (Space Board).

Raumprogramm:

Unter dem Boden:	Jauchegrube mit zwei 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 und Verladerampe, Quergänge, Tiefstreuliegeflächen, Abkalbeboxen;
Wirtschaftsraum:	Technik, Garderobe WC/Dusche, Büro.
Bodenbeläge:	Lauf- und Fressgang mit Betonboden.
Bedachung:	Dach mit grauem Eternit.
Silos:	2 Fahrsilos
Erschliessung:	Leitungen für Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon.
Umgebung:	Erstellen von Strassen und Plätzen mit Kiesbelag.

4.2 Ökologie

Es sollen nur Holz bez. 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 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 Forschungsanstalt "Agroscope Reckenholz-Tänikon" (ART) entwickelten Kennzahlen für die Ermittlung von Mutterkuhplätzen, MKP (vgl. Tabelle 1) und die errechneten Mittelwerte für die Erstellung eines Mutterkuhplatzes (vgl. Tabelle 2) herangezogen.

Belegungszahlen:

			Berechnung Mutterkuhplätze Faktor	Total MKP
Mutterkühe	Stück	42	1.0	42.0
Frisch abgekalbte Kühe	Stück	8	1.0	8.0
Aufzuchtrinder 1- bis 2-jährig	Stück	13	0.6	7.8
Stier 1- bis 2-jährig	Stück	1	0.4	0.4
Stier über 2-jährig	Stück	1	1.0	1.0
Total MKP				59.2

Diese Tabelle zeigt auf, dass das geplante Ökonomiegebäude 50 Kühen mit Kälbern, 2 Stieren sowie einer bestimmten Anzahl an Jungvieh genügend Platz bietet.

Kostenvergleich:

MKP	Basis für Kostenvergleich: Gebäudekosten zu Lasten Stadt (BKP 2) plus Kosten Betriebseinrichtungen zu Lasten Pächterschaft (BKP 3) Total CHF	Kosten pro Mutterkuhplatz Ökonomiegebäude Taggenberg CHF	Mittelwert Mutterkuhplatz gemäss Statistik ART CHF
59.2	1'257'000.00	21'200.00	24'400.00

Der Kostenvergleich zeigt auf, dass die Erstellungskosten für einen Mutterkuhplatz im Ökonomiegebäude Taggenberg in der Höhe von CHF 21'200.00 rund 13 % tiefer liegen als der von der Forschungsanstalt "Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) errechnete Mittelwert für einen Mutterkuhplatz in vergleichbaren Objekten.

Objektvergleich:

Objektvergleich	BKP 2 Zulasten Stadt	BKP 3 Zulasten Pächter	Total gerundet
Taggenbergstrasse 76 MKP 59.2	CHF 1'063'000.00 CHF/MKP 17'956.00	CHF 194'000.00 CHF/MKP 3'277.00	CHF 1'257'000.00 CHF/MKP 21'200.00
Gusslistrasse 30 GVP 61.7	CHF 1'075'000.00 CHF/GVP 17'423.00	CHF 415'000.00 CHF/GVP 6'726.00	CHF 1'490'000.00 CHF/GVP 24'100.00
Weierstrasse 47 GVP 62.7	CHF 1'095'000.00 CHF/GVP 17'464.00	CHF 499'000.00 CHF/GVP 7'958.00	CHF 1'594'000.00 CHF/GVP 25'400.00

Der Objektvergleich zeigt auf, dass die Gebäudekosten (BKP 2), welche zu Lasten der Stadt gehen, bei allen Ställen vergleichbar sind. Hingegen unterscheiden sich die Pächterinvestitionen (BKP 3, Betriebseinrichtungen) stark. Die Wahl der Betriebseinrichtungen obliegt jedoch der Pächterschaft, welche diese Investition auch selbst finanziert (vgl. Ziffer 5 nachstehend).

5. Investitionen durch die Pächterschaft

Beim Landwirtschaftsbetrieb Taggenbergstrasse betragen die Investitionen, welche durch die Pächterfamilie vorzunehmen sind, rund CHF 194'000 (Kostenschätzung). Alle nachfolgend aufgeführten Gerätschaften und Einrichtungen sind durch die Pächterfamilie zu beschaffen: Liegeboxen, Gitter, Innenabschränkungen, Tränkeanlage, Tierkratzbürste, Laufhofabschränkung, Stierabteil, Kalb- und Abkalbebox, Abschränkung für Jungvieh, Entmischungsanlage für Fress- und Laufgang, Streifenvorhang für Ostfassade, Jaucheaufbereitungsanlage, Gummibeläge, Tierbehandlung und Verlad, Krippanstrich, Grauwassertankpumpe usw. (Auflistung ist nicht abschliessend).

6. Investitionsausgaben

6.1 Kostenvoranschlag inkl. MWSt

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Parameter zum TU-Werkvertrag.

	Zulasten Stadt CHF	Zulasten Pächter CHF
Stall - Neubau (Werkpreis-Kostendach)	1'154'000	194'000
0 Allgemeine Planung	33'000	
1 Vorbereitungsarbeiten	17'000	
2 Gebäude	1'063'000	
3 Betriebseinrichtung		194'000
4 Umgebung	35'000	
5 Baunebenkosten	6'000	
Erschliessung	115'000	0
4 Umgebung	82'000	
5 Baunebenkosten	33'000	
Umbauten Scheune	94'000	0
2 Gebäude	94'000	
Weitere Nebenkosten	27'000	0
Stadtratsreserve 5%	70'000	0
Total Bruttoinvestition	CHF 1'460'000	CHF 194'000
Total Bruttoinvestition	CHF 1'460'000.00	
Investitionseinnahmen	<u>CHF 0.00</u>	
Total Nettoinvestition	CHF 1'460'000.00	
abzüglich		
bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit (10.12.2007)	<u>CHF 90'000.00</u>	
Beantragter Kredit	<u>CHF 1'370'000.00</u>	

6.2 Investitionsplanung

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33041
Im Programm 2010/2011 sind eingestellt:

- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2010 (Planungskosten)	CHF	90'000.00
- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2011 (Ausführungskosten)	CHF	430'000.00
- Laufende Rechnung 2011 (Ausführungskosten)	CHF	940'000.00

6.3 Abgrenzung Laufenden Rechnungen und Investitionsrechnung

Die Aufteilung der Aufwendungen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (CHF 520'000.00) und der Laufenden Rechnung (CHF 940'000.00) 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 Aufwanddarstellung 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 CHF 520'000 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens.

Beim vorliegenden Bauprojekt wurde aus Gründen der Transparenz 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 vorzunehmen¹.

Anlagewert

alter Buchwert	CHF 775'000.00
+ Investitionsausgaben	<u>CHF 520'000.00</u>
neuer aktivierter Wert	CHF 1'295'000.00
- neuer Buchwert (Formelwert Kanton ZH)	<u>CHF 1'297'000.00</u>

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

Ertragsmöglichkeiten

Pachtzins gemäss Schätzung des Schweizerischen Bauernverbandes	<u>CHF 30'560.00</u>
Total Ertrag pro Jahr	CHF 30'560.00

Bruttorendite:

Bruttorendite: $\text{Ertrag} \times 100 / \text{neuer aktivierter Wert}$	
$\text{CHF } 30'560.00 \times 100 / \text{CHF } 1'295'000.00$	2.36 %

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 ist². Nachdem vorliegend kein überbewertetes Grundeigentum resultiert und die Bruttorendite 2.36 % beträgt, sind die anfallenden Zinskosten bei weitem gedeckt.

8. Pachtzinsberechnung

Der Schweizerische Bauernverband, Brugg, hat für den Betrieb Taggenbergstrasse eine provisorische Pachtzinsschätzung vorgenommen. Sie basiert auf den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG), der Anlehnung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 (Anhang zur Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht vom 4.10.1993) sowie den vorliegenden Planungsgrundlagen. Gemäss Art. 37 LPG setzt sich der Pachtzins aus einer angemess-

¹ Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur

² § 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.

senen 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 30'560.00. Der bisherige Pachtzins war auf CHF 17'800.00 festgesetzt, sodass die Erhöhung CHF 12'730.00 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.

9. Termine

Es wird zurzeit von folgendem Terminplan ausgegangen:

Einreichen Baueingabe: August 2011

Baubewilligung: Dezember 2011

Baubeginn: Mai 2012

Bauvollendung: September 2012

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

10. Schlussbemerkungen

Wenn der Landwirtschaftsbetrieb an der Taggenbergstrasse eine reelle Zukunftschance erhalten soll, dann ist der Bau eines zeitgemässen Ökonomiegebäudes unabdingbar. Das vorliegende Projekt ist zweckmässig. Bei der Projektierung wurde ein grosses Augenmerk auf die Kosten gerichtet. Der neue Stall wird der Pächterfamilie eine wirtschaftliche und tiergerechte Haltung der Kühe, Rinder und Kälber ermöglichen. Das Projekt ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Realisierung der stadträtlichen Landwirtschaftsstrategie. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der gesamte Betrieb auf Bio umgestellt und damit einem weiteren Ziel des vom Grossen Gemeinderat verabschiedeten stadträtlichen Strategiepapiers entsprochen – einer möglichst naturnahen und wenn möglich biologischen Landwirtschaft.

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:

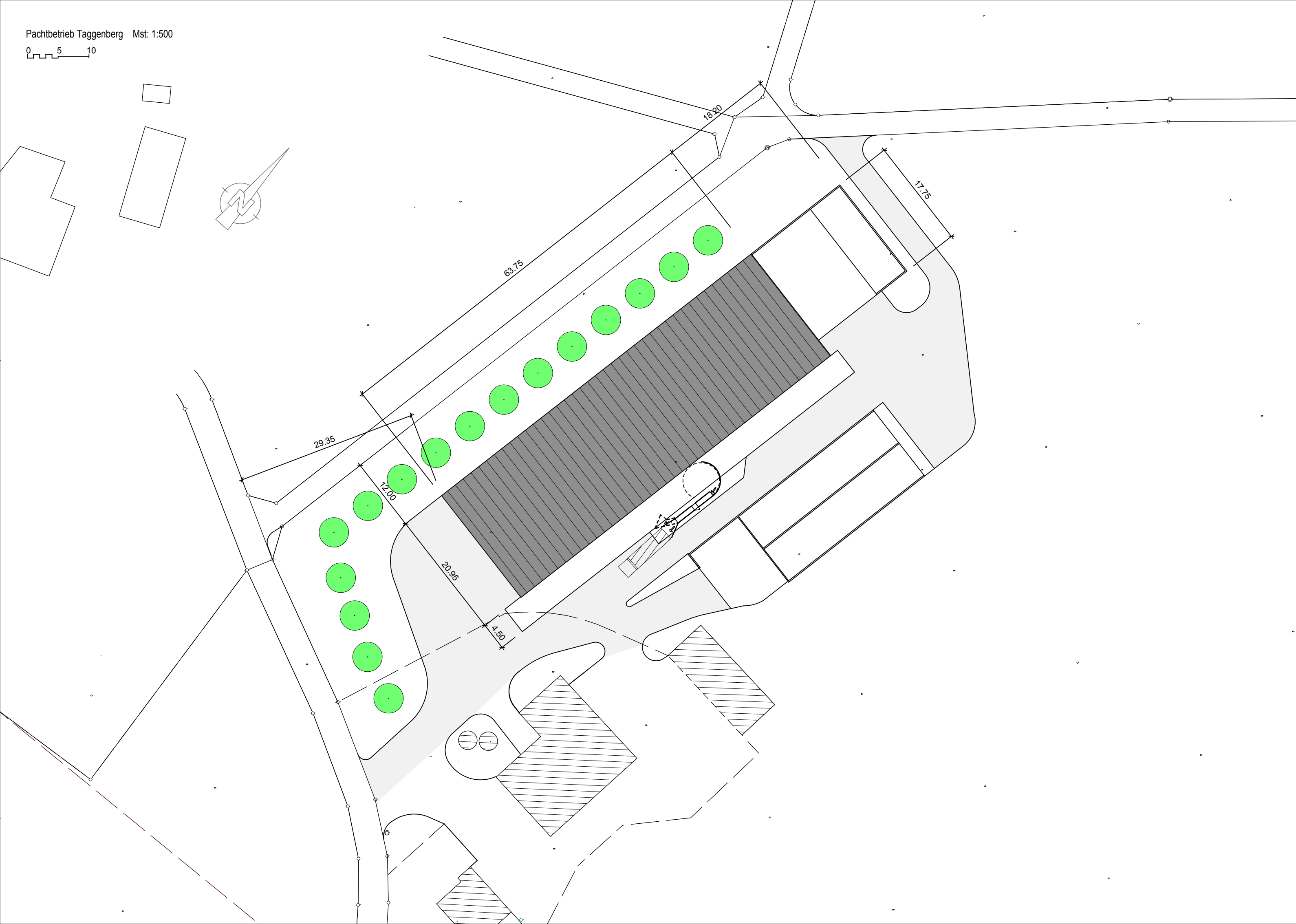
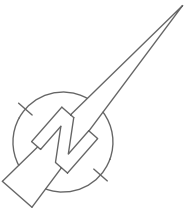
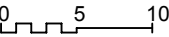
E. Wohlwend

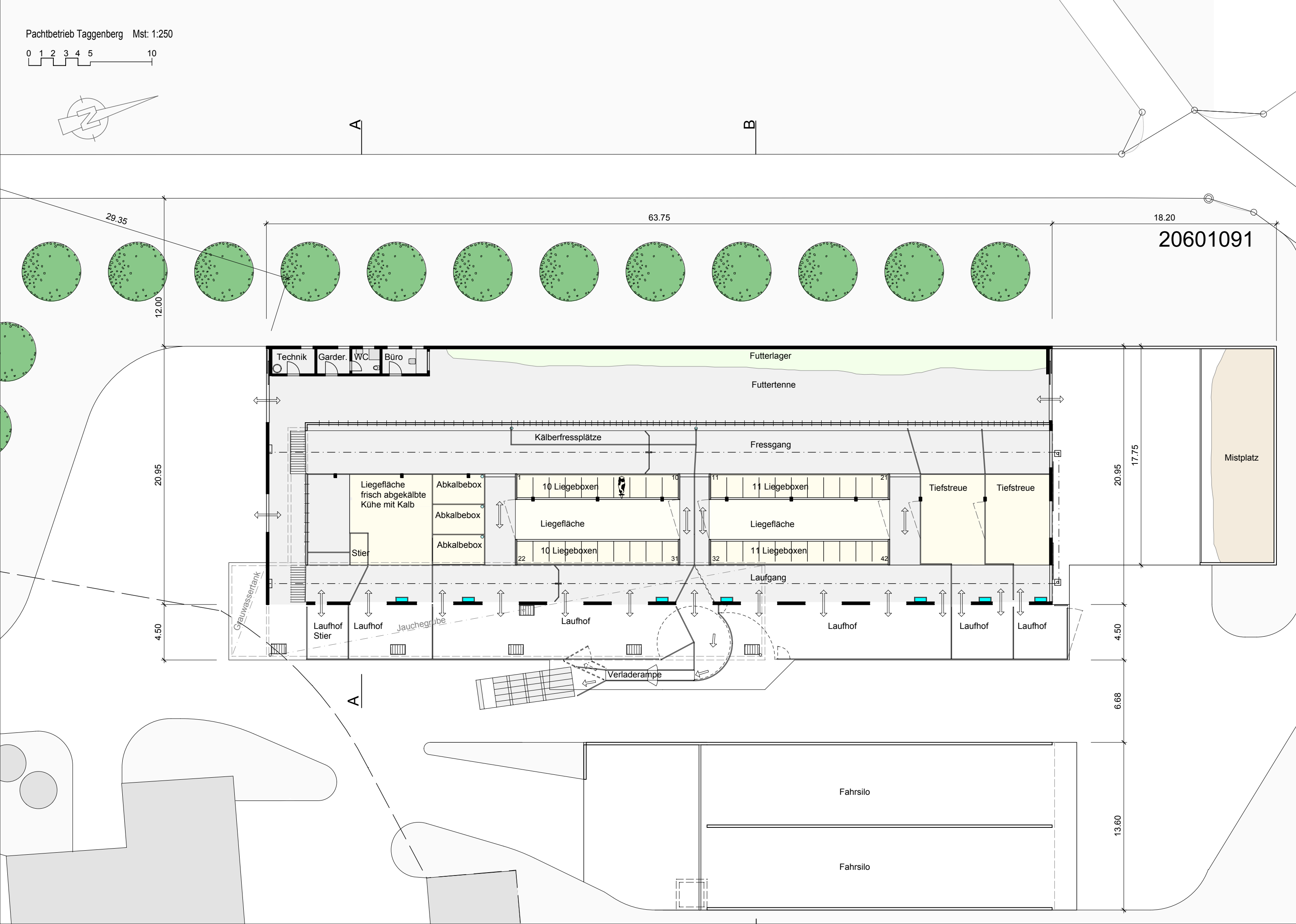
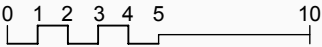
Der Stadtschreiber:

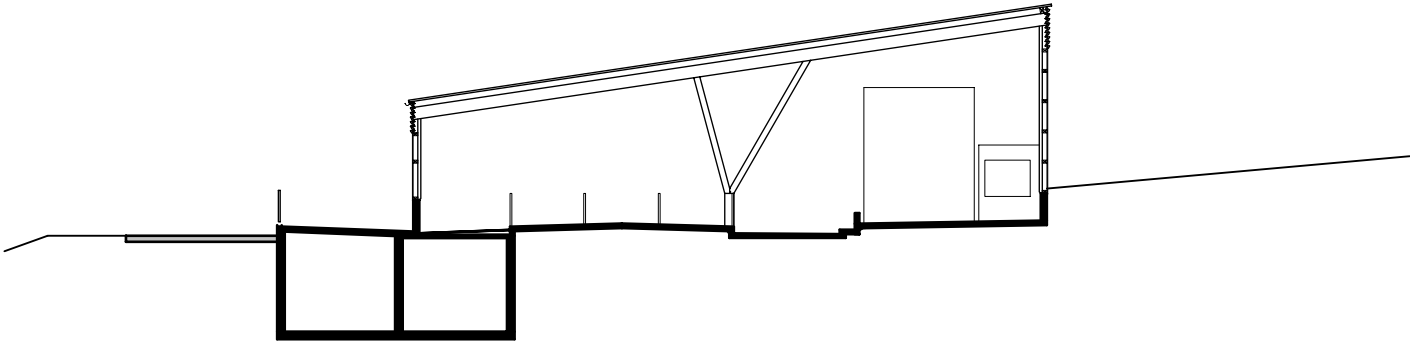
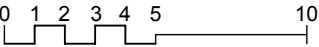
A. Frauenfelder

Beilagen:

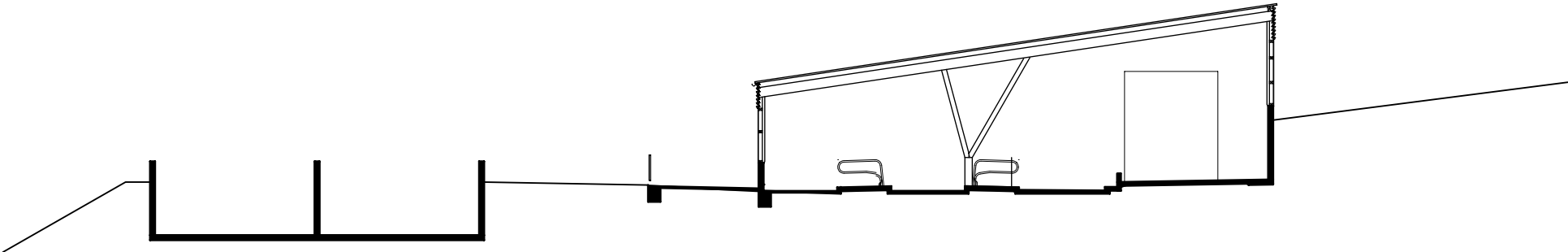
Pläne: Grundriss, Schnitte und Ansichten 1:250, Situation 1:500



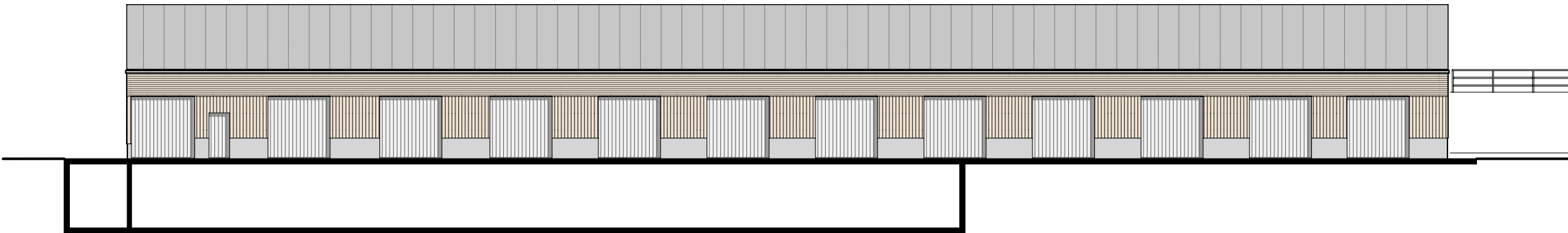




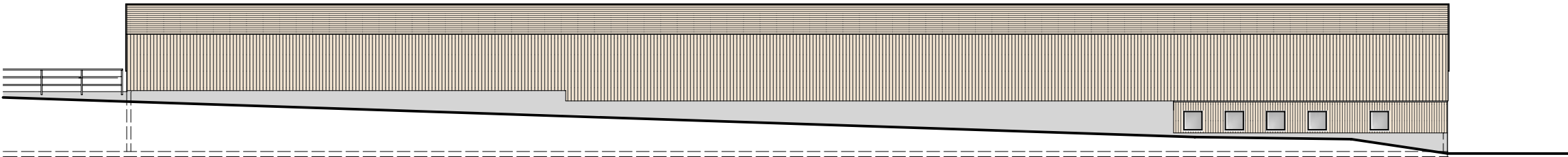
Schnitt A--A



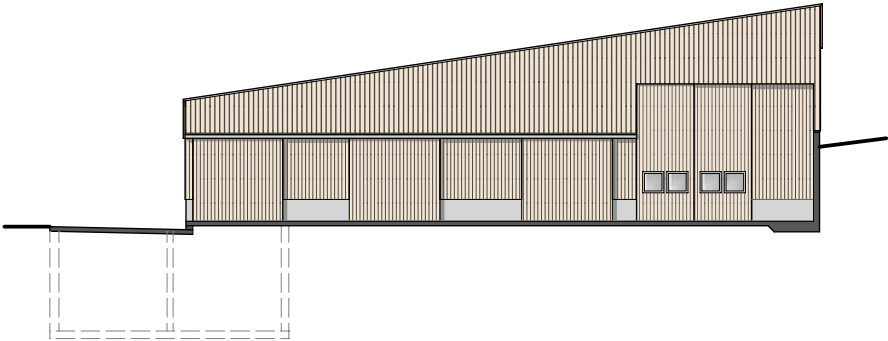
Schnitt B--B



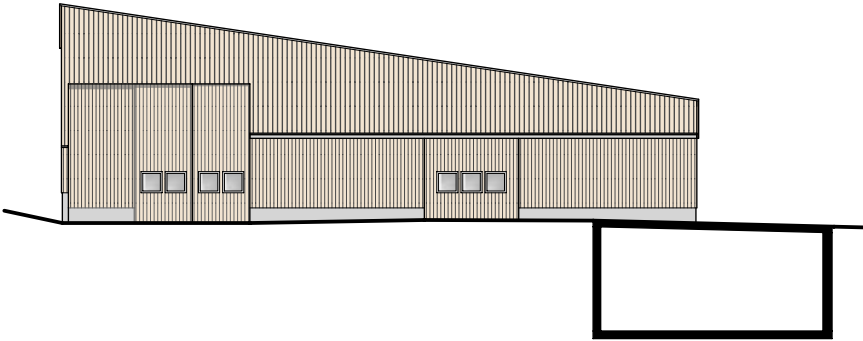
Ostfassade



Westfassade



Nordfassade



Südfassade