

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kenntnisnahme des Berichtes „Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe“

Antrag:

1. Der Bericht „Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Eine naturnahe, nachhaltige, wirtschaftlich sinnvolle und existenzsichernde und – wo möglich und sinnvoll – eine biologische Landwirtschaft wird unterstützt und gefördert.

Weisung:

Im Besitz der Stadt Winterthur befinden sich heute zwölf Landwirtschaftsbetriebe – neun davon auf städtischem Gebiet. Das von der Stadt verpachtete Land der neun Betriebe erstreckt sich über rund 159 Hektaren (8 ha in der Bauzone, 8 ha in der Reservezone, 131 ha in der Landwirtschaftszone und 12 ha in der Erholungs- und Freihaltezone).

Mit ihren Landwirtschaftsbetrieben steht die Stadt heute vor komplexen Herausforderungen: Die agrarpolitischen Rahmenbedingungen zwingen die Pächter und Pächterinnen dazu, ihre Betriebe zu vergrössern und zu rationalisieren oder sich auf arbeitsintensivere Bereiche zu konzentrieren wie auf die Produktion von regionalen, möglichst natürlich produzierten, traditionellen und/oder biologischen Angeboten. Um sich dieser Herausforderung erfolgreich stellen zu können, müssen die Betriebe eine bestimmte Grösse haben und über eine Infrastruktur verfügen, die rationelles Arbeiten ermöglicht. Bei den meisten städtischen Betrieben sind diese Voraussetzungen nicht oder nur zum Teil gegeben.

Der Stadtrat will die städtischen Landreserven nicht aus der Hand geben, um die Möglichkeit zu haben, auf die Stadtentwicklung wie auch auf die Bewirtschaftung des verpachteten Landes Einfluss zu nehmen. Er will zudem sicherstellen, dass die städtischen Betriebe den Pächterinnen und Pächtern eine existenzsichernde Grundlage bieten. Einige städtische Pachtbetriebe bewirtschaften Bauland, welches nach den geplanten Betriebsauflösungen und einer anschliessenden Flurbereinigung nur verkauft werden kann, wenn dies der städtischen Liegenschaftspolitik und den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

Im Auftrag des Stadtrates hat das Departement Finanzen, Liegenschaftenverwaltung, die städtischen Pachtbetriebe einer eingehenden Prüfung unterzogen, hat externe Expertenmeinungen eingeholt, die Pächterinnen und Pächter nach ihren Vorstellungen befragt und mit ihnen verschiedene Szenarien geprüft.

Dabei zeigte es sich, dass bei den meisten städtischen Betrieben dringender Investitionsbedarf besteht. Zu diesem Schluss kommt in seiner Analyse auch der Beratungsdienst des Zürcher Bauernverbandes: „Die Gebäude der städtischen Betriebe sind technisch und auch von der Substanz her veraltet.“

Mit der „Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ legt der Stadtrat eine fundierte Entscheidungsgrundlage vor und macht konkrete Vorschläge für eine existenzsichernde und naturnahe Landwirtschaft jener neun städtischen Pachtbetriebe, die erhalten bleiben und gefördert werden sollen.

Die Zukunftsstrategie ist von der städtischen Landwirtschaftskommission zustimmend zur Kenntnis genommen worden.

Im Wesentlichen beabsichtigt der Stadtrat:

- kurzfristig zwei Betriebe und mittelfristig einen weiteren Betrieb aufzulösen,
- andere Betriebe zu vergrössern und zu modernisieren,
- mindestens einen weiteren Betrieb auf Bio umzustellen,
- in Einzelfällen substanzielle Betriebsveränderungen vorzunehmen,
- eine Flurbereinigung durchzuführen,
- Investitionen in der Höhe von 6.035 Millionen Franken zu tätigen,
- allenfalls gewisse Landparzellen (Bauland) unter Rücksichtnahme auf die Ziele der stadträtlichen Liegenschaftenpolitik und der Stadtentwicklung zu veräussern.

Detaillierte Angaben dazu finden sich im beiliegenden Bericht „Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe“.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:

- Bericht „Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe“

ZUKUNFTS für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe STRATEGIE



BETRIEBSPORTRÄTS

mit Vorschlägen für Investitionen und Betriebsumstellungen

Für eine existenzsichernde naturnahe städtische Landwirtschaft

Die Stadt Winterthur steht mit ihren Landwirtschaftsbetrieben vor komplexen Herausforderungen: Die agrarpolitischen Rahmenbedingungen zwingen schweizerische 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 mehr oder nur noch zum Teil gegeben.

Im Auftrag des Stadtrates hat das Departement Finanzen, Liegenschaftenverwaltung, die städtischen Pachtbetriebe einer eingehenden Prüfung unterzogen, externe Expertenmeinungen eingeholt, die Pächterinnen und Pächter nach ihren Vorstellungen befragt und mit ihnen verschiedene Szenarien geprüft.

Mit dieser „Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ legt der Stadtrat eine fundierte Entscheidungsgrundlage vor und macht konkrete Vorschläge für eine existenzsichernde und naturnahe Landwirtschaft jener neun städtischen Pachtbetriebe, die erhalten bleiben und gefördert werden sollen.

Stadträtin Verena Gick
Vorsteherin Departement Finanzen



Winterthur, im April 2007

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>	
Das bisherige Vorgehen	1	
Die Grundsätze der städtischen Landwirtschaftspolitik	2	
Die schweizerische Landwirtschaft	3	
Die Situation in Winterthur	3	
Zukünftige Grösse eines Landwirtschaftsbetriebes	4	
Zustand der städtischen Landwirtschaftsbetriebe	4	
Die Strategie des Stadtrates für die städtischen Pachtbetriebe	5	
Abkürzungen	6	
<u>Betriebsporträts</u>		
• Nr. 1: Eidbergstrasse 57, Gert und Brigit Brunner	7-10	Plan Nr. II
• Nr. 2: Eschenbergstrasse 2, Heinrich Kupper	11-13	Plan Nr. III
• Nr. 3: Gotzenwilerstrasse 32, Werner Hess	14-17	Plan Nr. IV
• Nr. 4: Grundhofstrasse 52, Hans Schorr	18-20	Plan Nr. V
• Nr. 5: Gusslistrasse 30, Hans Sturzenegger	21-23	Plan Nr. VI
• Nr. 6: Ibergstrasse 93, Anton Brägger	24-26	Plan Nr. VII
• Nr. 7: Reutlingerstrasse 90/109, Hans und Erika Fankhauser	27-29	Plan Nr. VIII
• Nr. 8: Riethof Wiesendangen, Tobias Meier	30-32	Plan Nr. IX
• Nr. 9: Taggenbergstrasse 76, Markus Moser	33-36	Plan Nr. X
• Nr. 10: Weierstrasse 47, Martin und Hanna Nussbaumer	37-39	Plan Nr. XI
• Nr. 11: Dorfstrasse 5, Ellikon a/Rh., Samuel Frischknecht	40-42	Plan Nr. XII
• Nr. 12: Ifang, Zell, Jakob + Raphael Schütz	43-45	Plan Nr. XIII
Kostenzusammenstellung Investitionen	46	
<u>Anhang</u>		
Plan I: Gesamtübersicht		
Pläne II–XIII: Betriebe		
Plan XV: Übersicht Raum Stadel		
Plan XVI: Übersicht Raum Seen		

Das bisherige Vorgehen

Um abzuklären, ob weitere städtische Landwirtschaftsbetriebe in nächster Zeit auf Bio umstellen könnten, erteilte die Liegenschaftenverwaltung der Betriebsberatung des Strickhofes im Sommer 2004 den Auftrag, die Biotauglichkeit von fünf Betrieben näher zu untersuchen.

Im Sommer 2006 hat die Liegenschaftenverwaltung die zehn in ihrem Verantwortungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Betriebe überprüft, eine Bestandesaufnahme durchgeführt und die Pächter und Pächterinnen nach ihren Vorstellungen, Wünschen und Zukunftsabsichten befragt. Ferner wurde abgeklärt, wo allenfalls Investitionsbedarf besteht.

Die Erkenntnisse aus diesen Erhebungen, mögliche Zukunftsszenarien sowie den jeweiligen Investitionsbedarf diskutierten Stadträtin Verena Gick sowie die Verantwortlichen der Liegenschaftenverwaltung anschliessend mit den zehn Pächtern und Pächterinnen der städtischen Betriebe.

Am 27. September 2006 nahm der Stadtrat Kenntnis von den Resultaten und den ersten konkreten Vorschlägen zur Zukunftsstrategie der Landwirtschaftsbetriebe und beauftragte das Departement Finanzen, Liegenschaftenverwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Departement Technische Betriebe zu seinen Händen konkrete Vorschläge zu unterbreiten, wie die zwölf städtischen Pachtbetriebe für die Zukunft gerüstet werden können – im Sinne einer naturnahen, betriebswirtschaftlich sinnvollen, existenzsichernden Landwirtschaft.

In der Folge wurde dem Beratungsdienst des Zürcher Bauernverbandes der Auftrag erteilt, einen Bericht über die Entwicklungschancen aller zwölf Landwirtschaftsbetriebe der Stadt Winterthur zu erstellen und zu eruieren, welche Betriebe langfristig überlebensfähig sind, welche zusammengelegt werden sollen und wo Investitionen in welchem Umfang nötig sind. Die Erkenntnisse des Beratungsdienstes decken sich weitest gehend mit den Einschätzungen der Liegenschaftenverwaltung.

Auf den folgenden Seiten sind die konkreten Vorschläge zusammengefasst, wie die Zukunftsstrategie für die zwölf Landwirtschaftsbetriebe der Stadt Winterthur aussehen soll, was die wichtigsten Eckdaten der einzelnen Betriebe sind und was konkret unternommen werden soll, um jene Betriebe mit realen Perspektiven für die Zukunft zu wappnen.

Die Grundsätze der städtischen Landwirtschaftspolitik

In Zukunft soll die städtische Landwirtschaftspolitik folgenden Grundsätzen entsprechen:

- 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 der Pächterschaft 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 neun 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, wie 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.

Die schweizerische Landwirtschaft

Die schweizerische Landwirtschaft befindet sich in einem tief greifenden Veränderungsprozess. Die Landwirtschaftspolitik des Bundes wird schrittweise umgesetzt. Dabei werden die Landwirtschaftsbetriebe mit einer zunehmenden Marktöffnung konfrontiert, was zu Einbussen in praktisch allen Erwerbszweigen führt. Verluste werden teilweise durch Direktzahlungen für Leistungen zugunsten der Ökologie und des Tierwohls wettgemacht. Auf der Kostenseite ist, wenn überhaupt, lediglich eine unwesentliche Senkung der Preise für Saatgut, Dünger, Maschinen und Geräte zu beobachten. Insbesondere bei den Bauinvestitionen, den Infrastruktur- und Lohnkosten gibt es kaum substanzielle Einsparungsmöglichkeiten. Für die kommende Sechsjahresperiode müssen die landwirtschaftlichen Betriebe mit einem jährlichen Rückgang ihres Bruttoeinkommens von bis zu vier Prozent rechnen. Mit der Agrarpolitik 2011 werden die Märkte weiter dereguliert. Dies führt zu sinkenden Produktpreisen und somit zu sinkenden Einkommen.

Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe geht zurück; gleichzeitig vergrössert sich die durchschnittliche Betriebsfläche. Laut Angaben des Zürcher Bauernverbandes befinden sich 44 Prozent der Betriebe in einer finanziell guten Situation; 32 Prozent der Betriebe sind als Problembetriebe einzustufen.

Die Situation in Winterthur

Auch die städtischen Landwirtschaftsbetriebe stehen unter zunehmendem Druck: Ausdehnung des Siedlungsgebietes bzw. Kulturlandverlust, starker Individualverkehr, intensivere Freizeitbeschäftigung in der Landwirtschaftszone machen den Landwirten und Landwirtinnen zu schaffen. Andererseits ist die Landwirtschaftszone ein attraktiver Erholungsraum, und dank der Nähe zur Bevölkerung können die Landwirte und Landwirtinnen mit Direktverkauf einen wichtigen zusätzlichen Absatzmarkt erschliessen. Die Stadt steht mit ihren Landwirtschaftsbetrieben vor komplexen Herausforderungen: Die agrarpolitischen Rahmenbedingungen zwingen die Pächter und Pächterinnen dazu, zu wachsen und zu rationalisieren oder sich auf arbeitsintensivere Bereiche zu konzentrieren wie auf die Produktion von regionalen, möglichst natürlich produzierten, traditionellen und/oder biologischen Angeboten. Um sich dieser Herausforderung erfolgreich stellen zu können, müssen die Betriebe eine bestimmte Grösse haben und über eine Infrastruktur verfügen, die rationelles Arbeiten ermöglicht. Bei den meisten städtischen Betrieben sind diese Voraussetzungen nicht gegeben.

Zukünftige Grösse eines Landwirtschaftsbetriebes

In Zukunft werden vor allem grössere Betriebe überleben. Der Zürcher Bauernverband geht davon aus, dass ein klassischer Milchwirtschaftsbetrieb in Zukunft um 250 000 kg Milch (ca. 40 Kühe) auf rund 35 ha produzieren muss, damit er ein ausreichendes Einkommen erzielen kann. Mutterkuhhaltungsbetriebe müssen gegen 40 ha bewirtschaften und rund 50 Mutterkühe halten. Landwirte und Landwirtinnen mit Ackerbaubetrieben ohne Viehhaltung, die ihr Einkommen ausschliesslich aus dem Ackerbau erwirtschaften, müssen nach Angaben des Bauernverbandes in Zukunft wohl mindestens 60 ha bewirtschaften – je nachdem, was für Kulturen sie anbauen.

Zustand der städtischen Pachtbetriebe

Während der vergangenen zwanzig Jahre hat die Stadt Winterthur elf Betriebe aufgelöst und zwei Betriebe an die Pächterschaft verkauft (ein Betrieb in Turbenthal, einer in Wila). Im Besitz der Stadt befinden sich heute zwölf Landwirtschaftsbetriebe – neun davon auf städtischem Gebiet. Das von der Stadt verpachtete Land der neun Betriebe erstreckt sich über rund 159 Hektaren (8 ha in der Bauzone, 8 ha in der Reservezone, 131 ha in der Landwirtschaftszone und 12 ha in der Erholungs- und Freihaltezone). Einige städtische Pachtbetriebe bewirtschaften Bauland, welches in absehbarer Zeit verloren geht. Die verschiedenen Betriebe haben neben dem von der Stadt gepachteten Land rund 66 ha von privater Seite dazugepachtet. Bei den meisten städtischen Betrieben besteht dringender Investitionsbedarf. Zu diesem Schluss kommt auch der Beratungsdienst des Zürcher Bauernverbandes: „Die Gebäude der städtischen Betriebe sind technisch und auch von der Substanz her veraltet. Deshalb besteht aus heutiger Sicht akuter Investitionsbedarf.“

Die Beschäftigten auf den zwölf städtischen Landwirtschaftsbetrieben:

- familieneigene Arbeitskräfte 1940 Stellenprozent
- Lehrlinge 100 Stellenprozent
- fremde Arbeitskräfte 530 Stellenprozent

Die Strategie des Stadtrates für die städtischen Pachtbetriebe

Der Stadtrat beabsichtigt:

- kurzfristig zwei Betriebe und mittelfristig einen weiteren Betrieb aufzulösen,
- andere Betriebe zu vergrössern und zu modernisieren,
- mindestens einen weiteren Betrieb auf Bio umzustellen,
- in Einzelfällen substanzielle Betriebsveränderungen vorzunehmen,
- eine Flurbereinigung durchzuführen,
- Investitionen in der Höhe von 6.035 Millionen Franken zu tätigen,
- allenfalls gewisse Landparzellen (Bauland) unter Rücksichtnahme auf die Ziele der stadträtlichen Liegenschaftenpolitik und der Stadtentwicklung zu veräussern.

Abkürzungen

ha	:	1 ha = 100 a = 10'000 m ²
GVE	:	Die Grossvieheinheit (GVE) ist in der schweizerischen Landwirtschaftspolitik eine allgemein anerkannte Messgrösse. Sie erlaubt es, verschiedene Nutztiere gemäss ihres "Lebendgewichtes" miteinander zu vergleichen. Eine Grossvieheinheit entspricht in etwa einem ausgewachsenen Rind.
Produktionszonen:		Grundlage für Beitragszahlungen
Futterhackfrüchte :		z.B. Silomais
ÖLN	:	Ökologischer Leistungsnachweis (erforderlich für die Ausgleichszahlungen des Bundes)
BTS	:	Besonders Tierfreundliche Stallhaltungssysteme
RAUS	:	Regelmässiger Auslauf von Nutztieren im Freien
QM Fleisch	:	Qualitätsmanagement Schweizer Fleisch
M7	:	Artgerechte Nutztierhaltung, 7-Punkte Fleisch-Garantie der Migros

Betrieb 1: Eidbergstrasse 57

Pächter/in: Gert Brunner
Brigit Brunner



Ausgangslage

Der Betrieb liegt vollumfänglich in der Landwirtschaftszone. 1993 entschied die Stadt, dass der Hof auf Bio umgestellt werden soll. Seit 1994 wird er von der Familie Brunner erfolgreich nach den Richtlinien des Knospen-Labels geführt. Mit viel Engagement ist es dem Ehepaar Brunner gelungen, für den Betrieb und die Produkte eine hohe Anerkennung und Akzeptanz in der Bevölkerung zu erreichen. Der Betrieb ist repräsentativ und beispielhaft – nicht zuletzt dank des regen Publikumsverkehrs (Laden und Pensionspferde).

Die Vielfältigkeit des Betriebes ist einerseits eine Stärke (Direktverkauf), andererseits auch eine Schwäche, weil die Gefahr einer „Verzettelung“ besteht und die Rechnung für die engagierte Familie bislang nur bedingt aufgeht. Deshalb will sich das Ehepaar Brunner in Zukunft vermehrt spezialisieren, wo möglich rationalisieren und mit Nachbarn Kooperationen eingehen.

Die Stadt hat in den letzten Jahren erheblich in Haus und Hof investiert (Wohnung und Zweitwohnung, Jauche-grube, Remise, Laden). Die Familie Brunner hat sich finanziell entsprechend beteiligt.

Vorschlag des Stadtrates

Der Hof ist als Biobetrieb zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern. Er bietet der Familie zurzeit eine gute Existenzgrundlage. Eine sichere Zukunft hängt jedoch wesentlich von der Zuteilung von zusätzlichem Pachtland und der Aufstockung des Tierbestandes ab. Es ist vorgesehen, dass nach einer Flurbereinigung in den nächsten Jahren zusätzliches städtisches Pachtland zur Verfügung gestellt werden kann. Auf diesen Zeitpunkt hin könnte der Tierbestand aufgestockt werden, was den Neubau eines grösseren Stalles für 30 Mutterkühe auf das Jahr 2011 erfordert. Im Wohnhaus ist die Heizung zu sanieren und die Isolation zu verbessern.

Investitionen (reine Kostenannahmen)

Wohnhaus:	Isolation und Heizung	Fr.	100'000.–
Ökonomiegebäude:	Stallbau für Mutterkuhhaltung (30 Plätze)	Fr.	750'000.–
	Sanierung Backstube	Fr.	25'000.–
Umgebung:	Sanierung Quelfassung und Zuleitung zum Hofbrunnen	Fr.	15'000.–
	Total	ca. Fr.	890'000.–

Betriebsveränderungen: - Vergrösserung des Mutterkuhbestandes
- Stallbau für 30 Mutterkühe

Entwicklung

- Pachtfläche: Zusätzliches städtisches Pachtland ist mittelfristig erst nach allfälliger Kündigung von Pachtland oder einer Betriebsauflösung im Raume Iberg/Eidberg möglich. Mit der Auflösung des Betriebes Nr. 6 (Ibergstrasse/Brägger) im Jahre 2011 ist der Betrieb in die vorgesehene Flurbereinigung einzubeziehen. Zupacht von Privatland steht zurzeit nicht in Aussicht, ist aber nicht auszuschliessen.
- Produktion: Die bestehenden Betriebszweige sind weiterzuführen und zu entwickeln. Mit einer Ausdehnung der bewirtschafteten Fläche wird auch die Basis für mehr Tiere geschaffen. Eine Aufstockung der Zahl der Mutterkühe ist deshalb vorzusehen.
- Nachfolge: kann zurzeit noch nicht beurteilt werden

Lage: gute Verkehrslage; der Betrieb ist 2 km vom Stadtrand entfernt und liegt an einer Durchgangsstrasse nach Eidberg.

Arrondierung: sehr gut; im Umkreis von 1 km sind alle Parzellen erreichbar.

Boden: gut für Futterbau, jedoch für Ackerbau begrenzt

Gebäude:

a) Wohnhaus: 5½ Zimmer + 2½-Zimmer-Einliegerwohnung, altes Wohnhaus, Isolation in den oberen Geschossen bescheiden, Bad/WC, Schmutzschleuse mit Dusche/WC
Küche in gutem Zustand und zweckmässig eingerichtet
Heizung: Kachelofen, Warmwasseraufbereitung El./Holz kombiniert

b) Ökonomiegebäude
Stall: gut und zweckmässig, z.T. Investition durch Pächter
Remise: gut und zweckmässig, z.T. Investition durch Pächter
Verkaufsladen: gut und zweckmässig
Jauchegrube: 150 m³ + 120 m³ + 30 m³, genügend; Mistplatz genügend

Betrieb 2: Eschenbergstrasse 2

Pächter/in: Heinrich Kupper



Ausgangslage

Heinrich Kupper bewirtschaftet den Hof seit dem 1. Mai 1966. Zu Beginn führte er noch das Restaurant „Eschenberg“. 1990 wurde ein neuer Hof gebaut, von dem aus er sein Land heute bewirtschaftet. H. Kupper kann möglicherweise aus einer Erbschaft zusätzlich 9½ Hektaren Land in Elgg zum Ertragswert übernehmen. H. Kupper wird auf Ende 2010 pensioniert.

Vorschlag des Stadtrates

Aufgrund der Lage und der guten Arrondierung ist der Betrieb zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern. Das vorhandene Lieferrecht mit 92'000 kg Milch pro Jahr wird in Zukunft nicht ausreichen, um eine Familienexistenz zu sichern. Per Ende 2011 wird der Betrieb Ibergstrasse 93 von A. Brägger aufgelöst. Geplant ist, Land und Milchlieferrechte zu gewissen Teilen auf den Betrieb Eschenbergstrasse 2 zu übertragen. So kann der Betrieb zukunftsfähig gemacht werden und einer Familie ein ausreichendes Einkommen ermöglichen.

Auf den Zeitpunkt der Pensionierung von H. Kupper Ende 2010 wird der Pachtvertrag auf Ende der Vertragsdauer Ende März 2011 gekündigt. Die Stadt erstellt danach einen modernen Laufstall, da der heutige Stall den Anforderungen an eine artgerechte Tierhaltung nicht mehr zu genügen vermag. Der Betrieb wird mit Teilen des Betriebes Ibergstrasse 93 zusammengeführt und auf Bio umgestellt (gem. Bio-Bericht vom 4.2.2005 eignet sich dieser Betrieb mit Milchwirtschaft besonders gut für eine Umstellung).

Investitionen (reine Kostenannahme)

Ökonomiegebäude:	neuer Laufstall für 40 Kühe	Fr.	1'000'000.–
	Total	ca. Fr.	1'000'000.–

Betriebsveränderung:

- Auflösung der Pacht per 31.3.2011
- Zusammenführung der Betriebe Ibergstrasse 93 und Eschenbergstrasse 2 mit Neuverpachtung (Bio-Landbau)
- Vergrößerung des Milchviehbestandes
- Neubau eines Laufstalles für 40 Kühe

Entwicklung

Pachtfläche:	Durch eine teilweise Zusammenlegung der Betriebe Eschenbergstrasse 2 und Ibergstrasse 93 kann die Pachtfläche wesentlich vergrössert werden. Mit der Auflösung des Betriebes Ibergstrasse 93 sind die übrigen städtischen Pachtbetriebe im Raum Seen in eine Flurbereinigung einzubeziehen.
Produktion:	Betrieb und Produktion auf Bio umstellen und ausbauen.
Nachfolge:	A. Brägger, der bisherige Pächter des Betriebes Ibergstrasse 93

Betriebsspiegel Betrieb 2

Produktionsform: **ÖLN** Produktionszone: 21 erweiterte Übergangszone Höhe ü.M.: 544 m

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	22.90 ha	Eigenland:	0.75 ha
Grünlandfläche:	20.30 ha	Pachtland:	22.15 ha
davon Kunstwiese:	1.00 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	21.47 ha
Ackerfläche:	2.60 ha	Zonen:	Bau Kernzone – ha
davon Nutzung: Futterhackfrüchte:	1.20 ha		Reserve – ha
	Getreide:		Erholung/Freihalte 1.43 ha
	Markthackfrüchte:		Landwirtschaft 21.47 ha
Spezialkulturen:	– ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	– ha	
	extensive Wiesen und Streuland:	1.29 ha	
	Hochstammbäume:	78 Stück	
	Diverses:	– ha	
	anrechenbare Ökofläche:	2.07 ha	Anteil Ausgleichsflächen: 9.04 %

Vernetzungsprojekt:	vorhanden	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
	vorgesehen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
	interessiert	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>

Tierbestand insgesamt:	29.4 GVE		1.28 GVE/ha
	Milchkühe:	28 Stück	Lieferrecht:
	Zuchtstiere:	1 Stück	BTS <input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig:	– Stück	RAUS <input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 1–2-jährig:	– Stück	Laufhof <input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig:	– Stück	Laufstall <input type="checkbox"/>
	Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück	Aufstallung
	Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück	Anbindevorrichtung mit Schwemmenmistung
	Mastkälber:	14 Stück	

Lage:	sehr gut
Arrondierung:	sehr gut, rund 20 ha der Betriebsfläche liegen unmittelbar um das Betriebszentrum.
Boden:	gut (Futterbau)

Gebäude:

- a) Wohnhaus: Baujahr 1990, gut ausgebautes 6-Zimmer-Haus, WC/Bad, sep. WC, Schmutzschleuse WC/Dusche
Zentralheizung: Holzfeuerung mit Wasserspeicher
Isolation: gut, Doppelschalenmauerwerk
- b) Ökonomiegebäude: Baujahr 1990, guter Zustand, funktional gut eingerichtet.
Finanzierung durch den Pächter:
Melkanlage, GülLENrührwerk, Futterbergung, Anbindevorrichtung, Gummimatten, Heubelüfter
Remise: gut und zweckmässig gebaut
Jauchegrube: 280 m³, Mistplatz: 113 m², Waschplatz ~50 m², Kapazität ist genügend
-

Betrieb 3: Gotzenwilerstrasse 32

Pächter/in: Werner Hess



Ausgangslage

Das Wohn- und das Ökonomiegebäude liegen in der Reservezone. Werner Hess bewirtschaftet den Hof seit 27 Jahren. Von den 35 bewirtschafteten ha Landwirtschaftsfläche hat er deren 18 von der Stadt gepachtet. Der Betrieb ist ungünstig arrondiert und stark parzelliert, zudem befinden sich lediglich 16 ha Kulturland in der Landwirtschaftszone. W. Hess hat mit der Unsicherheit leben gelernt und ist sich bewusst, dass er möglicherweise in absehbarer Zeit Land abgeben muss.

Er möchte bis zu seiner Pensionierung im Jahr 2019 auf dem Hof bleiben. Er ist zufrieden mit der aktuellen Situation. Er könnte sich vorstellen, sich an Vernetzungsprojekten zu beteiligen.

Vorschlag des Stadtrates

Die schlechten Voraussetzungen sprechen gegen eine langfristige Erhaltung des Betriebes. Deshalb wird der Betrieb zum Zeitpunkt der Pensionierung des Pächters per 2019 aufgelöst.

Vorteile:

- Frei werdendes Kulturland kann anderen städtischen Betrieben zugeteilt werden.
- Das Land in der R-Zone steht für planerische und bauliche Entwicklung zur Verfügung.
- Der Arbeitsplatz des Pächters bleibt bis zu seiner Pensionierung erhalten.

Um die Wohnsituation dem heutigen Standard anzupassen, wird die alte Bauernküche umgebaut. Um den neuen Anforderungen an die Tierhaltung gerecht zu werden, wird ein Laufhof erstellt.

Investitionen (reine Kostenannahmen)

Wohnhaus:	Küche	Fr.	100'000.–
Ökonomiegebäude:	Laufhof	Fr.	40'000.–
	Total	ca. Fr.	140'000.–

Desinvestitionen

48'853 m² Land in der Reservezone mit Wohn- und Ökonomiegebäude

Es ist mittelfristig zu erwarten, dass dieses Land in eine Bauzone umgeteilt wird.

Betriebsveränderungen:

- Bau eines Laufhofs
- Betrieb läuft 2019 aus.
- Hof und allfälliges Bauland können verkauft werden.

Entwicklung

Pachtfläche: Vereinzelt Pachtflächen ausserhalb der Landwirtschaftszone gehen verloren. Zusätzliches privates Pachtland steht in Aussicht. Mit der Auflösung des Betriebes Nr. 6 (Ibergstrasse/Brägger) ist eine Flurbereinigung der übrigen städtischen Betriebe im Raum Seen vorzusehen. Die Verteilung des frei werdenden Landes im Jahr 2019 wird erst zu einem späteren Zeitpunkt geregelt.

Produktion: wie bisher Viehhaltung, jedoch mit Laufhof

Nachfolge: keine vorgesehen

Betriebsspiegel Betrieb 3

Produktionsform: **ÖLN** Produktionszone: 21 erweiterte Übergangszone Höhe ü.M.: 490 m

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	34.43 ha	Eigenland:	– ha
Grünlandfläche:	15.02 ha	Pachtland:	34.43 ha
davon Kunstwiese:	1.55 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	18.76 ha
Ackerfläche:	19.41 ha	Zonen:	Bau Oe + W3 5.06 ha
davon Nutzung:	Futterhackfrüchte: 2.51 ha	Reserve	8.10 ha
	Getreide: 10.25 ha	Erholung/Freihalte	4.60 ha
	Markthackfrüchte: 6.65 ha	Landwirtschaft	16.67 ha
Spezialkulturen:	– ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	– ha	
	extensive Wiesen, Weiden und Streuland:	2.47 ha	
	Hochstammbäume:	75 Stück	
	Diverses:	– ha	
	anrechenbare Ökofläche:	3.01 ha	Anteil Ausgleichsflächen: 8.74 %

Vernetzungsprojekt: vorhanden ja nein
 vorgesehen ja nein
 interessiert ja nein

Tierbestand insgesamt:	27.5 GVE		0.857 GVE/ha
	Milchkühe: 22 Stück	Lieferrecht:	120'000 kg
	Zuchtstiere: 1 Stück	BTS	<input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig: 6 Stück	RAUS	<input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 1–2-jährig: 4 Stück	Laufhof	<input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig: 3 Stück	Laufstall	<input checked="" type="checkbox"/> nur für Rinder
	Mastrinder 0–1-jährig: – Stück	Aufstallung:	Anbindestall, Tiefstreu
	Mastrinder 1–2-jährig: – Stück		
	Mastkälber: – Stück		

Lage: sehr gut, liegt am Stadtrand in Oberseen

Arrondierung: ungünstig, stark parzellierter Betrieb. Die einzelnen Flächen liegen im Umkreis von 3 km.

Boden: gut für Acker- und Futterbau

Gebäude:

- a) Wohnhaus: ca. 1900: 5 Zimmer, einfacher Ausbaustandard
Heizung: Luftwärme, Zentralheizung
- b) Ökonomiegebäude: Stall 1974: guter Gebäudezustand, funktional eingerichtet, etwas eng
Remise ca. 1900: Bausubstanz genügend, einfacher Ausbaustandard, Veloladen mit
Werkstatt (wurde vom Pächter nachträglich eingebaut)
-

Betrieb 4: Grundhofstrasse 52

Pächter/in: Hans Schorr



Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Güterzusammenlegung Reutlingen/Stadel/Hegi wurde im Jahre 1984 der Rebbetrieb gegründet und mit H. Schorr ein langfristiger Pachtvertrag bis Ende 2013 abgeschlossen. Wohn- und Ökonomiegebäude liegen in der Kernzone im Grundhof und müssen als eher bescheiden bezeichnet werden. H. Schorr wird im Jahre 2009 pensioniert. Die Nachfolge ist noch nicht geregelt. Grundsätzlich bietet der Betrieb eine Existenzgrundlage für eine Familie. Der Erfolg des Betriebes hängt jedoch stark von der Preis- und Absatzmarktentwicklung im Weinhandel ab. Seit Beginn arbeitet H. Schorr nach den Prinzipien des Labels Vinatura.

Vorschlag des Stadtrates

Wenn immer möglich, ist der Betrieb zu erhalten. Der Pächter erreicht im Jahre 2009 das Pensionsalter. Unabhängig davon sieht er vor, den Betrieb bis zum Ende der ordentlichen Pachtzeit vom 31.12.2013 weiterzuführen. Grundsätzlich bietet der Reb- und Weinbaubetrieb auch in Zukunft eine gute Existenzgrundlage für eine Familie. Eine Weiterführung des Rebbetriebes ist jedoch weitgehend abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Weinmarkt.

Auf den Zeitpunkt eines Pächterwechsels sind der Neubau eines Ökonomiegebäudes wie auch die Sanierung der Nasszelle im Wohnhaus erforderlich. H. Schorr bzw. seinem Nachfolger wird empfohlen, mit anderen Landwirten überbetriebliche Kooperationen einzugehen.

Investitionen (reine Kostenannahmen)

Wohnhaus:	Nasszelle sanieren	Fr.	60'000.–
Ökonomiegebäude:	neues Ökonomiegebäude	Fr.	500'000.–
	Total	Fr.	560'000.–

Betriebsveränderungen: - Pächterwechsel
- Neubau eines Ökonomiegebäudes

Entwicklung

Pachtfläche:	Pachtfläche ist ausreichend.
Produktion:	Wie bisher Trauben- und Weinproduktion. Ergänzungen im Traubensortiment mit pflegeleichteren Traubensorten.
Nachfolge:	Eine Nachfolge mit dem Sohn des Pächters ist zurzeit noch offen.

Betriebsspiegel Betrieb 4

Produktionsform: **ÖLN** Produktionszone: 11 Ackerbauzone Höhe ü.M.: 490 m
 Label: **Vinatura**

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	4.21 ha	Eigenland:	– ha
Grünlandfläche:	0.42 ha	Pachtland:	4.21 ha
davon Kunstwiese:	– ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	4.21 ha
Ackerfläche:	– ha	Zonen:	Bau KIII 0.08 ha
davon Nutzung:	Futterhackfrüchte: – ha	Reserve	– ha
	Getreide: – ha	Erholung/Freihalte	– ha
	Markthackfrüchte: – ha	Landwirtschaft	4.13 ha
Spezialkulturen:	Reben 3.79 ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	0.02 ha		
	extensive Wiesen und Streuland:	0.40 ha		
	Hochstammbäume:	– Stück		
	Rebfl. mit hoher Artenvielfalt:	3.79 ha		
	anrechenbare Ökofläche:	4.21 ha	Anteil Ausgleichsflächen:	100 %

Vernetzungsprojekt: vorhanden ja nein
 vorgesehen ja nein
 interessiert ja nein

Tierbestand insgesamt:	GVE		GVE/ha
		Lieferrecht:	– kg
Milchkühe:	– Stück	BTS	<input type="checkbox"/>
Zuchtstiere:	– Stück	RAUS	<input type="checkbox"/>
Zuchtrinder 0–1-jährig:	– Stück	Laufhof	<input type="checkbox"/>
Zuchtrinder 1–2-jährig:	– Stück	Laufstall	<input type="checkbox"/>
Zuchtrinder 2–3-jährig:	– Stück	Aufstallung	
Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück		
Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück		
Mastkälber:	– Stück		

Lage: gut, Kernzone Weiler Grundhof, 2 km entfernt von Oberwinterthur und Seuzach, Südlage, keine öffentlichen Verkehrsmittel

Arrondierung: gut, 2 Rebparzellen, dadurch ist das Produktionsrisiko auf zwei Standorte verteilt.

Boden: „Sonnenberg“: sehr unterschiedliche Schichtungen
 „Ernst“: mittelschwerer Boden
 Die Rebberge haben eine durchschnittliche Neigung von 25% und sind gut mit Maschinen zu bewirtschaften.

Gebäude:

- a) Wohnhaus: 4½ Zimmer, alt
Küche: klein, zum Teil Investition durch Pächter (2000)
Heizung: Holz (Kachelofen) + Öl-/Holz-Zentralheizung (Pächterinvestition 1988)
Schmutzschleuse (Waschen/Dusche/Bad)
1 WC
- b) Ökonomiegebäude: alt, 1988 zum Teil vom Pächter eingerichtet (Keller Degustationsraum, elektrische Installation Vorplatz, Kanalisationsanschluss)
Trottengebäude: Flaschenlager + Werkstatt
alt, nicht zweckmässig eingerichtet
Schopf: alt, unpraktisch, schlechte Raumnutzung
-

Betrieb 5: Gusslistrasse 30

Pächter/in: Hans Sturzenegger



Ausgangslage

Der Betrieb befindet sich in der Landwirtschaftszone, ist intakt und gut erschlossen. 2006 konnten zusätzliche Produktionsrechte und zusätzliches Land (ca. 80'000 Liter Milchkontingent und ca. 13 ha Kulturland) übernommen werden. Die heutige landwirtschaftliche Nutzfläche umfasst rund 42 ha.

Der Sohn von H. Sturzenegger arbeitet auf dem Hof mit und ist mit dem Vater eine so genannte Generationengemeinschaft eingegangen. Er hat 2006 die landwirtschaftliche Meisterprüfung absolviert und wird sich aller Voraussicht nach um die Nachfolgepacht per 1.1.2008 bewerben. Zur zukünftigen Betriebsentwicklung hat er bereits konkrete Vorstellungen.

Vorschlag des Stadtrates

Der Betrieb ist zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern. Die Existenz kann durch zusätzliches Kulturland und Milchlieferrechte gut gesichert werden. Angesichts der Vergrößerung der Anbaufläche sowie zusätzlicher Milchlieferrechte muss die vorhandene Infrastruktur dringend angepasst werden. Auf Anfang 2008 übernimmt der Sohn die Pacht vom Vater. 2009 wird ein neuer Milchviehstall erstellt.

Investitionen (reine Kostenannahme)

Ökonomiegebäude:	Stallneubau (40 Kühe, 20 Rinder)	Fr.	1'250'000.–
	Total	Fr.	1'250'000.–

Betriebsveränderungen:

- Pächterwechsel auf den 1.1.2008
- Erhöhung des Milchviehbestandes
- Stallneubau für 40 Kühe und 20 Rinder

Entwicklung

Pachtfläche:	Zusätzliche Pachtfläche inkl. Milchlieferrechte vom elterlichen Betrieb der Schwiegertochter konnten bereits übernommen werden. Mit der Auflösung des Betriebes Nr. 7 (Reutlingerstrasse/H. und E. Fankhauser) kann dem Betrieb zusätzlich Land zugeteilt werden.
Produktion:	Erweiterung der Milchproduktion. Mit der Auflösung des Betriebes Nr. 7 besteht die Möglichkeit für zusätzliche Milchlieferrechte.
Nachfolge:	Der Sohn Beat bewirbt sich als Nachfolger voraussichtlich per 1.1.2008.

Betriebsspiegel Betrieb 5

Produktionsform: **ÖLN** Produktionszone: 11 Ackerbauzone Höhe ü.M.: 450 m
 Label: **QM Fleisch / IP-Suisse Weizen**

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	28.81 ha	Eigenland:	– ha
Grünlandfläche:	12.83 ha	Pachtland:	28.81 ha
davon Kunstwiese:	2.55 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	19.36 ha
Ackerfläche:	15.12 ha	Zonen:	Bau Kernzone – ha
davon Nutzung:	Futterhackfrüchte: 1.35 ha		Reserve – ha
	Getreide: 7.65 ha		Erholung/Freihalte – ha
	Markthackfrüchte: 6.12 ha		Landwirtschaft 28.81 ha
Spezialkulturen:	Tabak: 0.86 ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	0.18 ha		
	extensive Wiesen und Streuland:	0.74 ha		
	Hochstammbäume:	165 Stück		
	Diverses:	– ha		
	anrechenbare Ökofläche:	2.17 ha	Anteil Ausgleichsflächen:	7.53 %

Vernetzungsprojekt: vorhanden ja nein
 vorgesehen ja nein
 interessiert ja nein

Tierbestand insgesamt:	20.2 GVE		0.701 GVE/ha
	Milchkühe:	18 Stück	Lieferrecht:
	Zuchtstiere:	– Stück	BTS <input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig:	1 Stück	RAUS <input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 1–2-jährig:	3 Stück	Laufhof <input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig:	– Stück	Laufstall <input type="checkbox"/>
	Mastrinder 0–1-jährig:	1 Stück	Aufstallung
	Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück	Anbindevorrichtung
	Mastkälber:	1 Stück	
	Bienen:	12 Völker	

Lage: gut. Oberwinterthur und Seuzach liegen in einer Entfernung von 1 km.
 Belastungen: Natelantenne, NOK, Gasleitung, SBB, Nationalstrasse

Arrondierung: gut. Die einzelnen Parzellen sind im Umkreis von 800 m erreichbar.

Boden: gut, tiefgründig, gut strukturiert
 Hanglagen: Wiesland
 Ebene: Ackerland

Betrieb 6: Ibergstrasse 93

Pächter/in: Anton Brägger



Ausgangslage

Das Wohn- und das Ökonomiegebäude liegen in der Bauzone. Für die Bewirtschaftung mit Viehweidehaltung wird es in naher Zukunft immer schwieriger, weil der Weiler Iberg ein wichtiges Bau- und Entwicklungsgebiet der Stadt Winterthur ist und der Druck auf den Bauernbetrieb mit den entsprechenden Emissionen zunehmen wird. Zudem entsprechen die Platz- und Lichtverhältnisse sowie die technische Infrastruktur nicht mehr dem heutigen Stand eines zukunftsorientierten Landwirtschaftsbetriebes. Kommt dazu, dass ein Teil des Viehbestandes in einem zweiten provisorischen Stall in Eidberg (in ca. 2 km Entfernung) untergebracht ist.

Anton Brägger, geb. 1956, wird voraussichtlich im Jahre 2021 pensioniert. Seine beiden Söhne haben die landwirtschaftliche Ausbildung abgeschlossen und sind in der Landwirtschaft stark verwurzelt.

Vorschlag des Stadtrates

Wegen seiner ungünstigen Voraussetzungen wird der Betrieb auf den nächstmöglichen Termin per 31.3.2011 aufgelöst. Bauland und die Gebäude können ab diesem Zeitpunkt verkauft werden.

A. Brägger wird der Betrieb Eschenbergstrasse 2 angeboten. Zum Zeitpunkt der Betriebsauflösung Ibergstrasse 93 führt die Stadt zusammen mit den übrigen Pachtbetrieben im Raum Seen eine Flurbereinigung durch. Jenes städtische Pachtland, das übrig bleibt, wird dem Betrieb Eschenbergstrasse 2 zugeteilt.

Investitionen

Wohnhaus:	keine, kann verkauft werden
Ökonomiegebäude:	keine, kann verkauft werden

Desinvestitionen

10'683 m² in Zone W2/1.6, mit Wohn- und Ökonomiegebäude (Fr. 500.–/m² geschätzt) Fr. 5'341'500.–

Betriebsveränderungen:

- Betriebsauflösung per 31.3.2011
- Dem Pächter wird der Betrieb Eschenbergstrasse 2 angeboten.
- Hof und Bauland können verkauft werden.

Entwicklung

Pachtfläche:	Der Betrieb wird in absehbarer Zeit weiteres Kulturland in der Bauzone verlieren.
Produktion:	Tierhaltung mit erforderlichem Weidebetrieb wird infolge Überbauung zusehends problematisch.
Nachfolge:	Einer der beiden Söhne, die die landwirtschaftliche Ausbildung absolviert haben, ist an einer Pacht mit biologischer Bewirtschaftung interessiert.

Betriebsspiegel Betrieb 6

Produktionsform: ÖLN

Produktionszone: 22 Übergangszone

Höhe ü.M.: 560 m

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	30.94 ha	Eigenland:	– ha
Grünlandfläche:	25.58 ha	Pachtland:	30.94 ha
davon Kunstwiese:	1.10 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	12.00 ha
Ackerfläche:	5.36 ha	Zonen:	Bau ca. 3.00 ha
davon Nutzung: Futterhackfrüchte:	2.52 ha		Reserve – ha
	Getreide:		Erholung/Freihalte ca. 6.00 ha
	Markthackfrüchte:		Landwirtschaft 21.94 ha
Spezialkulturen:	– ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	– ha	
	extensive Wiesen, Weiden und Streuland:	2.11 ha	
	Hochstammbäume:	130 Stück	
	Diverses:	– ha	
	anrechenbare Ökofläche:	3.20 ha	Anteil Ausgleichsflächen: 10.34 %

Vernetzungsprojekt:	vorhanden	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	vorgesehen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	interessiert	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

Tierbestand insgesamt:	38.3 GVE		1.28 GVE/ha
	Milchkühe:	28 Stück	Lieferrecht:
	Zuchtstiere:	2 Stück	BTS <input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig:	16 Stück	RAUS <input checked="" type="checkbox"/> nur teilweise
	Zuchtrinder 1–2-jährig:	7 Stück	Laufhof <input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig:	2 Stück	Laufstall <input type="checkbox"/>
	Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück	Aufstallung Anbindevorrichtung, teilweise mechanische Entmistung
	Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück	
	Mastkälber:	5 Stück	

Lage: gut, 2 km bis zur Stadtgrenze

Arrondierung: genügend. Mit wenigen Ausnahmen (Eschenberg und Sennhof) sind die Parzellen gut erreichbar.

Boden: genügend bis gut für Futterbau, z.T. mit Hanglagen weniger günstig für Ackerbau

Gebäude:

- a) Wohnhaus: ca. 1860: 6 Zimmer, unterdurchschnittlicher Ausbaustandard, Isolation bescheiden, WC, Schmutzschleuse und Dusche
Heizung: Kachelofen
- b) Ökonomiegebäude: Scheune ca. 1860: Technische Einrichtungen sowie Platz- und Lichtverhältnisse sind nicht mehr auf dem heutigen Stand, Remise klein mit einfacher Konstruktion.
Jauchegrube und Mistplatz: genügend
-

Betrieb 7: Reutlingerstrasse 90/109

Pächter/in: Hans Fankhauser
Erika Fankhauser



Ausgangslage

Wohn- und Ökonomiegebäude liegen ca. 200 m auseinander in der Bauzone. Ferner grenzen die Gebäude nicht an Weideland. Ein Auslauf der Tiere auf das Weideland ist unter diesen Umständen nur mit grossem Aufwand zu erreichen. Mit zunehmendem Widerstand von Seiten der Bevölkerung ist zu rechnen.

Eine Stallerweiterung wäre angesichts der ungünstigen Lage und der Platzverhältnisse schwierig. Abklärungen bezüglich einer Sanierung des Wohnhauses haben ergeben, dass dieses nur mit sehr hohem Aufwand den heutigen Ansprüchen an den Wohnkomfort angepasst werden könnte. Eine entsprechende Renovation wäre problematisch, kostspielig und käme einem Neubau gleich. Eine Erweiterung der Ökonomiegebäude ist nicht möglich.

Vorschlag des Stadtrates

Eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Betriebes ist nicht zu erreichen. Eine Kündigung ist auf den nächstmöglichen Termin per 31.3.2011 auszusprechen. Ab 2011 ist ein Verkauf des Wohn- und der Ökonomiegebäude möglich.

Investitionen

Wohnhaus: keine, kann verkauft werden

Ökonomiegebäude: keine, kann verkauft werden

Desinvestitionen

4'099 m² übrige Kernzone, mit Wohn- und Ökonomiegebäude (Fr. 600.–/m² geschätzt) Fr. 2'459'400.–

Betriebsveränderungen:

- Betrieb wird per 31.3.2011 aufgelöst.
- Hof und Bauland können verkauft werden.

Entwicklung

Pachtfläche: - Zupacht von städtischem Pachtland steht nicht in Aussicht.
- Zupacht von 5 bis 10 ha aus Erbschaft von Frau Fankhauser möglich, jedoch noch nicht gesichert.

Produktion: wie bisher

Nachfolge: infolge Betriebsauflösung keine

Betriebsspiegel Betrieb 7

Produktionsform: ÖLN Produktionszone: 11 Ackerbauzone Höhe ü.M.: 450 m
Label: IP-Suisse (Getreide)
Direktverkauf: kleiner Hofladen (Milch, Obst, Eier)

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	21.79 ha	Eigenland:	– ha
Grünlandfläche:	12.27 ha	Pachtland:	21.79 ha
davon Kunstwiese:	1.80 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	20.30 ha
Ackerfläche:	9.52 ha	Zonen:	Bau Kernzone 0.31 ha
davon Nutzung: Futterhackfrüchte:	2.70 ha		Reserve – ha
	Getreide:		Erholung/Freihalte 1.80 ha
	Markthackfrüchte:		Landwirtschaft 19.68 ha
Spezialkulturen:	– ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	– ha		
	extensive Wiesen und Streuland:	0.91 ha		
	Hochstammbäume:	95 Stück		
	Diverses:	– ha		
	anrechenbare Ökofläche:	1.68 ha	Anteil Ausgleichsflächen:	7.71 %

Vernetzungsprojekt: vorhanden ja nein
vorgesehen ja nein
interessiert ja nein

Tierbestand insgesamt:	17.35 GVE		0.84 GVE/ha	
	Milchkühe:	16 Stück	Lieferrecht:	138'000 kg
	Zuchtstiere:	– Stück	BTS	<input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig:	3 Stück	RAUS	<input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 1–2-jährig:	– Stück	Laufhof	<input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig:	1 Stück	Laufstall	<input type="checkbox"/>
	Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück	Aufstallung	Halsrahmen/Schwemmentmischung
	Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück		
	Mastkälber:	– Stück		

Lage: gut
Arrondierung: mittel bis gut
Boden: gut

Gebäude:

- a) Wohnhaus: Reutlingerstrasse 109: 5 Zimmer, WC/Bad, sep. WC. Isolation knapp, Küche alt, keine Schmutzschleuse, niedrige Räume und schlechte Raumaufteilung. Heizung: Kachelofen.
- b) Mietwohnung: Reutlingerstrasse 90 (Fr. 759.-): 3 Zimmer, WC/Bad, sep. WC, keine Schmutzschleuse. Heizung: Kachelofen
- c) Ökonomiegebäude: gut, zweckmässig, alt
- Jauchegrube: 260 m³, Mistplatz 80 m², Waschplatz: ~100 m², Kapazitäten sind genügend
-

Betrieb 8: Riethof Wiesendangen

Pächter/in: Tobias Meier



Ausgangslage

Tobias Meier ist ein junger, engagierter und dynamischer Landwirt, mit dessen Familie die Stadt seit Generationen in gutem Einvernehmen steht. Das Betriebszentrum befindet sich in der Landwirtschaftszone. Der Betrieb bietet der Familie Meier eine sichere Existenzgrundlage, die auf dem Landwirtschaftsbetrieb, dem Verkauf von Blumen sowie den Lohnarbeiten durch T. Meier basiert.

Die Betriebsfläche liegt u.a. auf dem Land der Deponie Riet sowie in der Erholungszone. Teile des bewirtschafteten Landes werden möglicherweise einmal eingezont. Zudem befinden sich gewisse Parzellen im Raum des geplanten Rückhaltebeckens. In Zukunft kann ein Verlust von Landwirtschaftsland nicht ausgeschlossen werden.

Vorschlag des Stadtrates

Der Betrieb hat Zukunftschancen. Er wird erhalten und ist in seiner Entwicklung zu fördern. Der Pächter hat mit seinem Nebenerwerb die Möglichkeit, sein sinkendes Einkommen aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit aufzubessern. Der ausgefahrene Hofplatz ist zu sanieren, weitere grössere Investitionen sind nicht vorgesehen.

Investitionen (reine Kostenannahme)

Umgebung:	Sanierung Hofplatz	Fr.	100'000.–
	Total	Fr.	100'000.–

Betriebsveränderungen: keine

Entwicklung

Pachtfläche:	Der Betrieb wird voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren ca. 5 ha Kulturland verlieren. Nach der Auflösung des Betriebes Nr. 7 (Reutlingerstrasse/Fankhauser) ist es möglich, dem Betrieb zusätzlich Land zuzuteilen.
Produktion:	wie bisher mit der Wiederaufnahme der Rindermast
Nachfolge:	kann zurzeit noch nicht beurteilt werden

Betriebsspiegel Betrieb 8

Produktionsform: **ÖLN** Produktionszone: 11 Ackerbauzone Höhe ü.M.: 460 m
 Label: **(M7)**

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	33.60 ha	Eigenland:	– ha
Grünlandfläche:	3.10 ha	Pachtland:	33.60 ha
davon Kunstwiese:	0.30 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	23.43 ha
Ackerfläche:	30.50 ha	Zonen:	Bau Kernzone – ha
davon Nutzung:	Futterhackfrüchte: – ha		Reserve – ha
	Getreide: 13.40 ha		Erholung/Freihalte 2.10 ha
	Markthackfrüchte: 14.70 ha		Landwirtschaft 31.50 ha
	zurzeit Rekultivierungsfläche: 2.40 ha		
Spezialkulturen:	– ha	davon	Deponieerweiterung 5.32 ha
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	0.50 ha	
	extensive Wiesen u. Streuland:	5.00 ha	
	Hochstammbäume:	– Stück	14 Einzelbäume
	Diverses:	– ha	
	anrechenbare Ökofläche:	5.64 ha	Anteil Ausgleichsflächen: 16.78 %

Vernetzungsprojekt: vorhanden ja nein Wiesendangen ja
 vorgesehen ja nein
 interessiert ja nein

Tierbestand insgesamt:	GVE	Lieferrecht:	GVE/ha
Milchkühe:	– Stück		- kg
Zuchtstiere:	– Stück	BTS <input type="checkbox"/>	
Zuchtrinder 0–1-jährig:	– Stück	RAUS <input type="checkbox"/>	
Zuchtrinder 1–2-jährig:	– Stück	Laufhof <input checked="" type="checkbox"/>	
Zuchtrinder 2–3-jährig:	– Stück	Laufstall <input checked="" type="checkbox"/>	
Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück	Aufstallung	
Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück		
Mastkälber:	– Stück		

Zurzeit keine Tiere, jedoch vorgesehen, ~ 16 GVE Mastrinder mit 12–14 Monaten Mastzeit

Lage: gut
Arrondierung: mittelmässig
Boden: genügend bis gut (alte Deponieböden)

Gebäude:

- a) Wohnhaus: 8 Zimmer, Bad/WC, sep. WC, Küche (i.O.), Schmutzschleuse (Dusche, WC, Waschplatz und Heizung)
Zentralheizung mit Speicher (Holzfeuerung)
- b) Ökonomiegebäude: soweit i.O., viel Raum, aber keine optimale Nutzung möglich
Jauchegrube: 390 m³, Mistplatz 90 m², Waschplatz 100 m², Kapazitäten sind genügend
- Finanzierungen: Küche Fr. 23'283.45 (Amort. 1/15 jährlich bis 2007)
Wagenremise Fr. 77'600.– (Amort. 1/25 jährlich bis 2012)
-

Betrieb 9: Taggenbergstrasse 76

Pächter/in: Markus Moser



Ausgangslage

Der Pachtbetrieb ist gut erschlossen und steht in der Landwirtschaftszone. Die Ökonomiegebäude, insbesondere der hintere Stall, sind in einem schlechten Zustand.

Er bewirtschaftet nach IP-Richtlinien und hat Hochstamm bäume auf dem Land seines Betriebes. Vernetzungsprojekten steht er grundsätzlich interessiert gegenüber. Er ist zufrieden mit der Lage seines Betriebes.

5 der 30 ha werden mittelfristig wegfallen. 25 ha sind nicht mehr existenzsichernd. M. Moser sieht jedoch Möglichkeiten, dass sein Betrieb in den nächsten zehn Jahren wachsen könnte. Er verfügt über ein Milchlieferrecht von 120'000 Litern – immer wieder mietet er zusätzliche Rechte dazu. Der Pächter zeigt grosses Interesse, das städtische Vernetzungskonzept zu unterstützen.

Vorschlag des Stadtrates

Aufgrund der Lage und der guten Arrondierung ist der Betrieb zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern. Es ist damit zu rechnen, dass in den nächsten zehn Jahren einige landwirtschaftliche Betriebe im Raum Wülflingen verschwinden und so zusätzliches Pachtland zu erwarten ist. Dank der perfekten Arrondierung kann das Land ideal als Weidefläche für Mutterkühe umgenutzt werden. Eine Umstellung von der Milchviehhaltung auf Mutterkuhhaltung ist deshalb vorzunehmen. Die Stadt erstellt 2009 einen Stall für 45 Mutterkühe. Der bisherige Milchviehstall Taggenbergstrasse 79 wird nach Vollendung des neuen Ökonomiegebäudes aus dem Pachtvertrag gelöst und könnte verkauft werden. Zudem besteht die Möglichkeit, das im Quartierplan Maienried ausgeschiedene Bauland zu veräussern.

Investitionen (reine Kostenannahme)

Ökonomiegebäude:	neuer Stall und Ausbau der bisherigen Scheune	Fr.	1'000'000.–
	Verkauf des alten Ökonomiegebäudes Taggenbergstr. 79		
	Total	Fr.	1'000'000.–

Desinvestitionen

910 m ² Lw-Zone mit Ökonomiegebäude Taggenbergstr. 79 (Annahme)	Fr.	20'000.–	
16'430 m ² Zone W3/2.6 GP (Quartierplan, geschätzt)	Fr.	8'215'000.–	
	Total	Fr.	8'235'000.–

Betriebsveränderungen:

- Umstellung von Milchvieh- auf Mutterkuhhaltung
- Vergrößerung des Tierbestandes
- Stallbau für 45 Mutterkühe
- detaillierte Prüfung einer Umstellung auf Biolandbau

Entwicklung

Pachtfläche: In den nächsten Jahren verliert der Betrieb ca. 5 ha Bauland. Von den abgehenden Betrieben ist in den nächsten 10 Jahren zusätzliches Pachtland zu erwarten. Zudem ist vorgesehen, dass nach einer Flurbereinigung in den nächsten Jahren zusätzlich städtisches Pachtland zu Verfügung gestellt werden kann.

Lieferrechte: Durch die Umstellung besteht die Möglichkeit, die Milchlieferrechte an Betrieb 10 (Weierstrasse/Nussbaumer) abzutreten.

Nachfolge: kann zurzeit noch nicht beurteilt werden

Betriebsspiegel Betrieb 9

Produktionsform: **ÖLN** Produktionszone: 11 Ackerbauzone Höhe ü.M.: 450 m

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	29.19 ha	Eigenland:	0.66 ha
Grünlandfläche:	13.78 ha	Pachtland:	28.53 ha
davon Kunstwiese:	2.00 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	26.97 ha
Ackerfläche:	14.60 ha	Zonen:	Bau W3 4.66 ha
davon Nutzung:			Reserve – ha
Futterhackfrüchte:	4.35 ha		Erholung/Freihalte – ha
Getreide:	4.83 ha		Landwirtschaft 24.53 ha
Markthackfrüchte:	5.42 ha		
Spezialkulturen:		Reben:	0.51 ha
Wald:	3.50 ha		

Ökologie:	Hecken:	0.15 ha		
	extensive Wiesen und Streuland:	2.71 ha		
	Hochstammbäume:	136 Stück		
	Buntbrache:	0.15 ha		
	anrechenbare Ökofläche:	4.06 ha	Anteil Ausgleichsflächen:	15.05 %

Vernetzungsprojekt:	vorhanden	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	vorgesehen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	interessiert	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

Tierbestand insgesamt:	22.0 GVE		0.92 GVE/ha
	Milchkühe:	16 Stück	Lieferrecht:
	Zuchtstiere:	– Stück	BTS <input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig:	3 Stück	RAUS <input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 1–2-jährig:	7 Stück	Laufhof <input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig:	4 Stück	Laufstall <input type="checkbox"/>
	Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück	Aufstallung
	Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück	Anbindevorrichtung, mech. Entmistung
	Mastkälber:	1 Stück	

Lage: sehr gut. Der Betrieb liegt am Stadtrand in nächster Nähe des Autobahnanschlusses und des bäuerlichen Bildungszentrums.

Arrondierung: sehr gut. Der Betrieb ist fast ideal arrondiert mit Ausnahme der Rebfläche (Benken), topografisch leichte bis starke Hanglage.

Boden: gut für Futter- und Ackerbau

Gebäude:

- a) Wohnhaus: 1923: 6 Zimmer, mittlerer Ausbaustandard, gut eingerichtete Küche, WC, Nassraum
Dusche/WC
Heizung: Zentralheizung mit Ölfeuerung, Kachelofen
- b) Ökonomiegebäude: Scheune 1923: entspricht nicht mehr dem heutigen Stand
Stall ca. 1913: Bausubstanz knapp genügend, enge Platzverhältnisse, wenig Licht, unpraktisch eingerichtet
Jauchegrube: ausreichend
Mistplatz: ausreichend
-

Betrieb 10: Weierstrasse 47

Pächter/in: Martin Nussbaumer
Hanna Nussbaumer



Ausgangslage

Die Familie M. Nussbaumer bewirtschaftet 32 ha, die Hälfte davon ist von der Stadt gepachtet. Das Betriebszentrum liegt in der Landwirtschaftszone; das Land ist verteilt und aufgestückelt. Der Betrieb verfügt über ein Milchlieferrecht von 150'000 Litern. Die Stallungen sind funktional gut, aber die Platzverhältnisse sind sehr eng. 30 Kühe sind auf längere Sicht zu wenig.

Die Familie Nussbaumer begrüsst Vernetzungsprojekte. Zurzeit hat sie 3 ha extensive Fläche, 160 Hochstammbäume, 30 a Hecken.

Vorschlag des Stadtrates

Der Betrieb ist zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern. Er ist auf Milchwirtschaft sowie auf den Direktverkauf auszurichten. Die Existenzgrundlage ist für die junge Pächterfamilie zu sichern. Die Stadt erstellt einen Milchkuhstall für 40 Kühe; zudem ist der Hofplatz zu sanieren.

Investitionen (reine Kostenannahmen)

Wohnhaus:	-		
Ökonomiegebäude:	neues Stallgebäude	Fr.	1'000'000.–
Umgebung:	Sanierung des Hofplatzes	Fr.	95'000.–
	Total	Fr.	1'095'000.–

Betriebsveränderungen: - Vergrösserung des Milchviehbestandes
- Stallbau für 40 Milchkühe

Entwicklung

Pachtfläche: Im Zusammenhang mit der Betriebsauflösung des Betriebes Nr. 6 (Ibergstrasse/Brägger) im Jahr 2011 erfolgt eine Flurbereinigung mit allen städtischen Pachtbetrieben im Raum Seen.

Nachfolge: Kann zurzeit noch nicht beurteilt werden.

Betriebsspiegel Betrieb 10

Produktionsform: **ÖLN** Produktionszone: 21 erweiterte Übergangszone Höhe ü.M.: 540 m

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	33.01 ha	Eigenland:	– ha
Grünlandfläche:	19.60 ha	Pachtland:	33.01 ha
davon Kunstwiese:	3.11 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	15.44 ha
Ackerfläche:	13.03 ha	Zonen:	Bau Kernzone ca. 4.30 ha
davon Nutzung: Futterhackfrüchte:	2.00 ha		Reserve ca. 4.90 ha
Getreide:	6.06 ha		Erholung/Freihalte ca. 2.50 ha
Markthackfrüchte:	4.77 ha		Landwirtschaft ca.21.31 ha
Spezialkulturen: Gemüse und Beeren:	0.38 ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	0.33 ha		
	extensive Wiesen und Streuland:	2.69 ha		
	Hochstammbäume:	136 Stück		
	Diverses:	– ha		
	anrechenbare Ökofläche:	4.17 ha	Anteil Ausgleichsflächen:	12.63 %

Vernetzungsprojekt:	vorhanden	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	vorgesehen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	interessiert	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

Tierbestand insgesamt:	38.1 GVE		1.27 GVE/ha	
	Milchkühe:	30 Stück	Lieferrecht:	150'000 kg
	Zuchtstiere:	1 Stück	BTS	<input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig:	6 Stück	RAUS	<input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 1–2-jährig:	7 Stück	Laufhof	<input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig:	5 Stück	Laufstall	<input type="checkbox"/>
	Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück	Aufstallung:	Anbindevorrichtung mit Schwemmentmistung
	Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück		
	Mastkälber:	– Stück		

Lage: sehr gut. Der Betrieb liegt 1 km vom Stadtrand entfernt.

Arrondierung: unbefriedigend. Der Betrieb ist im Umkreis von 3 km stark parzelliert.

Boden: gut für Futter- und Ackerbau.

Gebäude:

- a) Wohnhaus: 4 Zi., mittlerer Ausbau, gut isoliert, Schmutzschleuse mit WC/ Dusche /Bad, WC
Heizung: Zentralheizung mit Ölfeuerung, Kachelofen
- b) Ökonomiegebäude: Stall/Scheune, 1972: funktional eingerichtet, befriedigender Zustand, enge Platzverhältnisse
Remise, 1972: einfach und klein
Rinderstall: im Eigentum des Pächters
Jauchegrube: ausreichend
Mistplatz: ausreichend
-

Betrieb 11: Dorfstrasse 5, Ellikon am Rhein

Pächter/in: Samuel Frischknecht



Ausgangslage

Die Gebäude des Betriebs liegen in der Kernzone von Ellikon am Rhein (Gemeinde Marthalen). Die Landparzellen liegen mit Ausnahme der Hofparzelle Nr. 3118 in der Landwirtschaftszone. Der Betrieb wird bereits seit 1979 von der Familie Frischknecht bewirtschaftet. Per 1. Januar 2004 wurde die Pacht in zweiter Generation von Samuel Frischknecht übernommen. Die Bewirtschaftung erfolgt nach den IP-Richtlinien.

Vorschlag des Stadtrates

Die zukünftige Auslegung des Betriebes ist abhängig von der weiteren Entwicklung im Bereich der Wasserversorgung der Stadt Winterthur, insbesondere der Thematik des zweiten Standbeins und der strategischen Wasserversorgungsplanung des Kantons Zürich. Gemäss den aktuellen Kenntnissen verbleiben die geplanten Wasserversorgungsanlagen im Gebiet Rheinau/Ellikon im kantonalen Richtplan. Falls es später zum Bau dieser Anlagen kommen sollte, soll die Stadt sich für ihre Interessen entsprechend einsetzen. Unter diesen Gesichtspunkten scheint es nach wie vor richtig, wenn der Betrieb als strategische Landreserve im bisherigen Umfang beibehalten wird.

Im Weiteren wird das geplante kantonale Thurauen-Projekt entscheidenden Einfluss auf die zukünftige Ausrichtung des Betriebes haben. Eventuelle Landabtretungen oder Landtauschgeschäfte werden die zukünftige Ausrichtung beeinflussen.

Beide erwähnten Projekte sind massgebend für die zukünftige Betriebsausrichtung. Deshalb wird kurzfristig keine Änderung vorgenommen.

Investitionen

Abhängig vom Thurauen-Projekt und dem Bau allfälliger Wasserversorgungsanlagen gemäss dem kantonalen Richtplan Wasserversorgung

Betriebsveränderungen: zurzeit keine

Entwicklung

Pachtfläche:	abhängig vom Thurauen-Projekt
Produktion:	abhängig vom Thurauen-Projekt und von der weiteren Entwicklung im Zusammenhang mit dem kantonalen Wasserversorgungs-Richtplan
Nachfolge:	nicht relevant

Betriebsspiegel Betrieb 11

Produktionsform: ÖLN

Produktionszone: 11 Ackerbauzone

Höhe ü.M.: 350 m

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	39.44 ha	Eigenland:	– ha
Grünlandfläche:	13.26 ha	Pachtland:	39.44 ha
davon Kunstwiese:	2.28 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	27.68 ha
offene Ackerfläche (OAF):	21.78 ha	Zonen:	Bau Kernzone 0.60 ha
davon Nutzung:	Hackfrüchte: 11.43 ha	Reserve	ha
	Getreide: 7.66 ha	Erholung/Freihalte	ha
	Buntbrache: 0.69 ha	Landwirtschaft	38.84 ha
	Sonnenblumen: 2.00 ha		
Spezialkulturen:	Gemüse: 4.40 ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	0.30 ha		
	extensive Wiesen und Streuland:	3.92 ha		
	wenig intensiv genutzte Wiese:	1.00 ha		
	Hochstammbäume:	25 Stück		
	Buntbrache:	0.69 ha		
	anrechenbare Ökofläche:	6.22 ha	Anteil Ausgleichsflächen:	15.77 %

Vernetzungsprojekt:	vorhanden	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
	vorgesehen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	interessiert	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>

Tierbestand insgesamt:	14.5 GVE		0.37 GVE/ha	
	Milchkühe:	12 Stück	Lieferrecht:	85'000 kg
	Zuchtstiere:	– Stück	BTS	<input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig:	– Stück	RAUS	<input type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 1–2-jährig:	4 Stück	Laufhof	<input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig:	1 Stück	Laufstall	<input type="checkbox"/>
	Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück	Aufstallung:	Anbindestall, Handentmistung
	Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück		
	Mastkälber:	8 Stück		

Lage: mittlere Verkehrslage

Arrondierung: gut. Im Umkreis von 3 km sind alle Parzellen erreichbar.

Boden: gut für Ackerbau

Gebäude:

- a) Wohnhaus: Einfamilienhaus (5½ Zimmer)
 Baujahr: 1850
 Zustand: mittelmässig

 Heizung: Holz-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung elektrisch
- b) Ökonomiegebäude: Stall: konzipiert für 14.5 GVE
 Baujahr: 1905
 Zustand: mittelmässig, aufwendig, entspricht nicht mehr dem heutigen Standard

 Jauchesilos: 114 m³ Gülle-Lagerraum

 Silovolumen: 70 m³ Silofutter-Lagerraum

 Remise: 24 x 12 m
 Baujahr: 2002
 Zustand: gut und zweckmässig
-

Betrieb 12: Ifang

Pächter/in: Jakob Schütz
Raphael Schütz



Ausgangslage

Der Betrieb liegt vollumfänglich in der Landwirtschaftszone auf Gebiet der Gemeinde Zell. 2005 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Winterthur der Zusammenlegung der drei Landwirtschaftsbetriebe Ifang, Seefeld und Hornsäge sowie dem Neubau des Betriebs Ifang am jetzigen Standort zu. Per 1. Januar 2007 wird mit der Pächterfamilie Schütz ein auf 25 Jahre befristeter neuer Pachtvertrag abgeschlossen, welcher die Umstellung der Bewirtschaftung von heute IP-Produktion auf biologische Bewirtschaftung beinhaltet. Dem Neubau liegt das Konzept des Strickhofs Wülflingen zugrunde. Unter anderem beinhaltet dieses die strengen Auflagen für einen optimalen, nachhaltigen Grundwasserschutz. Mit der Neuausrichtung auf biologische Bewirtschaftung, die extensive Bewirtschaftung und die Einbindung des Betriebes in die Ökoqualitätsverordnung des Bundes (ÖQV) wird die vom Stadtwerk Winterthur verfolgte Strategie bezüglich des Grundwasserschutzes optimal erfüllt.

Vorschlag des Stadtrates

Mit dem Neubau des Betriebes Ifang ist die Grundlage für einen nachhaltigen, optimalen Grundwasserschutz gelegt. Im Weiteren ist der Betrieb mit den neu geschaffenen Strukturen und seiner Grösse bestens für die Zukunft gerüstet und bietet eine gute Existenzgrundlage.

Investitionen: keine geplant

Betriebsveränderungen: keine

Entwicklung

Pachtfläche: Die Struktur und das Betriebsprogramm für den Neubau Ifang sind auf die aktuelle Landfläche ausgerichtet. Ein möglicher, zukünftiger Zukauf von zusätzlichen Landflächen durch Stadtwerk würde ausschliesslich aus strategischen Überlegungen in Bezug auf die Sicherung des für die Stadt Winterthur äusserst wichtigen Grundwasservorkommens im Tösstal erfolgen.

Produktion: Der Neubau und die Betriebsstruktur sind auf Milchproduktion ausgerichtet.

Nachfolge: ist geregelt

Betriebsspiegel Betrieb 12

Produktionsform: ab 1.1.07 BIO Produktionszone: 22 Übergangszone

Höhe ü.M.: 530 m

Label: **Bio-Knospe**

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	57.36 ha	Eigenland:	1.20 ha
Grünlandfläche:	51.36 ha	Pachtland:	56.16 ha
davon Kunstwiese:	12.00 ha	davon Pacht Stadt Winterthur:	43.00 ha
offene Ackerfläche (OAF):	6.00 ha	Zonen:	Bau Kernzone – ha
davon Nutzung: Futterhackfrüchte:	6.00 ha		Reserve – ha
Getreide:	– ha		Erholung/Freihalte – ha
Buntbrache:	– ha		Landwirtschaft 57.36 ha
Spezialkulturen: Gemüse:	– ha		
Wald:	– ha		

Ökologie:	Hecken:	– ha	
	extensive Wiesen und Streuland:	6.05 ha	
	wenig intensiv genutzte Wiese:	2.00 ha	
	Hochstammbäume:	60 Stück	
	Buntbrache:	– ha	
	anrechenbare Ökofläche:	8.65 ha	Anteil Ausgleichsflächen: 15.10 %

Vernetzungsprojekt:	vorhanden	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	vorgesehen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	interessiert	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

Tierbestand insgesamt:	64.1 GVE		1.12 GVE/ha
	Milchkühe:	50 Stück	Lieferrecht:
	Zuchtstiere:	– Stück	BTS <input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 0–1-jährig:	23 Stück	RAUS <input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 1–2-jährig:	17 Stück	Laufhof <input checked="" type="checkbox"/>
	Zuchtrinder 2–3-jährig:	2,5 Stück	Laufstall <input checked="" type="checkbox"/>
	Mastrinder 0–1-jährig:	– Stück	Aufstallung: Boxenlaufstall mit Schieberentmistung
	Mastrinder 1–2-jährig:	– Stück	
	Mastkälber:	– Stück	

Lage: gute Verkehrslage; für Direktverkauf optimal

Arrondierung: gut, im Umkreis von 2,5 km sind alle Parzellen erreichbar.

Boden: gut für Futterbau, jedoch für Ackerbau begrenzt

Gebäude:

- a) Wohnhaus: Doppel-Einfamilienhaus (4½ Zimmer, 3½ Zimmer)
Baujahr: 2006/2007
Zustand: Neubau
Heizung: Holz, Warmwasseraufbereitung El./Holz kombiniert
- b) Ökonomiegebäude: Stall: konzipiert für 64.6 GVE
Baujahr: 2006
Zustand: Neubau
Jauchesilos: 1350 m³ Gülle-Lagerraum
Silovolumen: 1200 m³ Silofutter-Lagerraum
Remise: 600 m² Remise und Maschinenraum
-

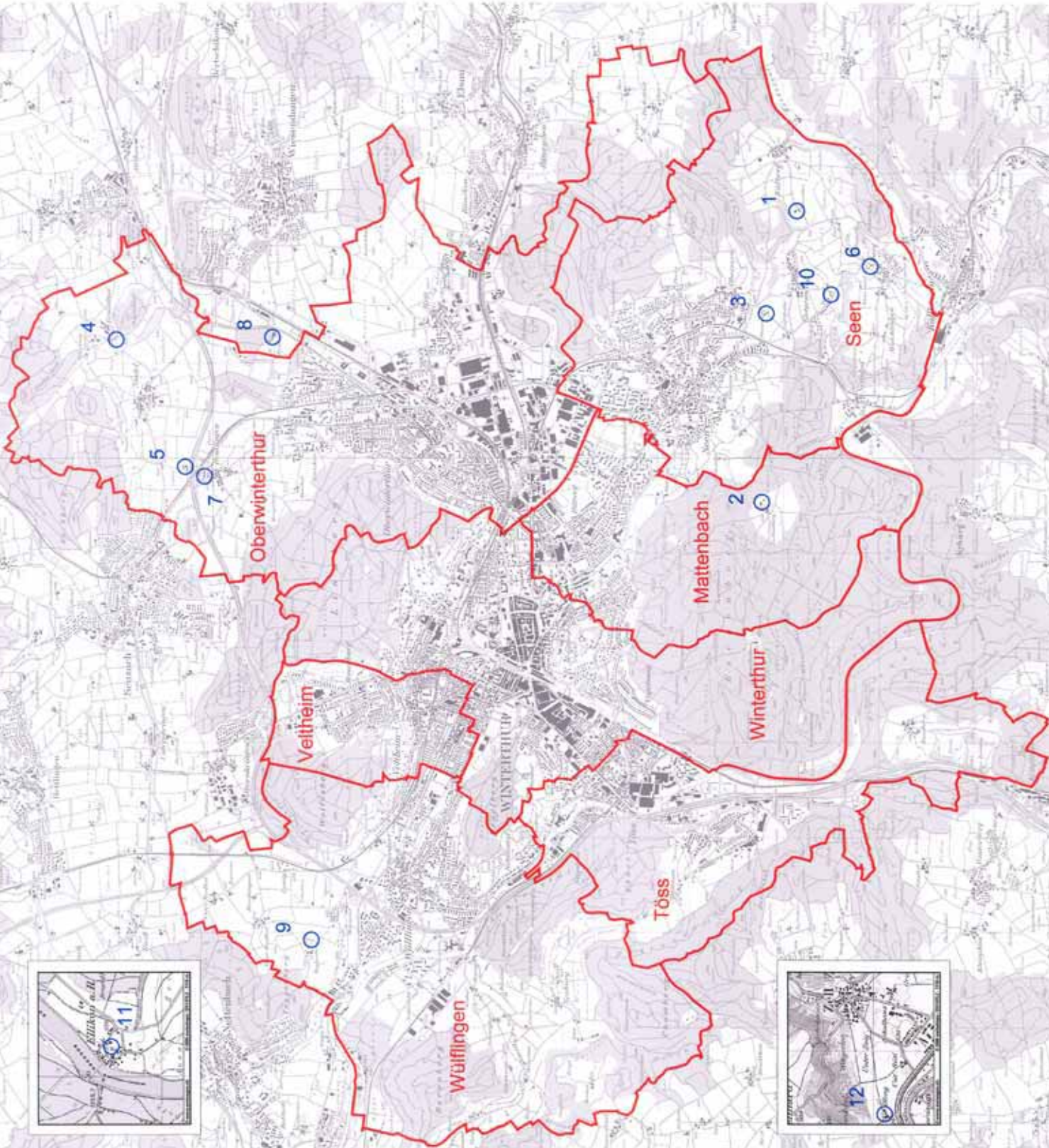
Investitionsplan (in Tausend CHF)

Vorschlag der zeitlichen Umsetzung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Betrieb 1 Eidbergstrasse 57	140				750			890
Betrieb 2 Eschenbergstrasse 2						1'000		1'000
Betrieb 3 Gotzenwilerstrasse 32	140							140
Betrieb 4 Grundhofstrasse 52							560	560
Betrieb 5 Gusslistrasse 30			1'250					1'250
Betrieb 6 Ibergstrasse 93								0
Betrieb 7 Reutlingerstrasse 90/109								0
Betrieb 8 Riethof Wiesendangen	100							100
Betrieb 9 Taggenbergstrasse 76			1'000					1'000
Betrieb 10 Weierstrasse 47	95		1'000					1'095
Betrieb 11 Ellikon am Rhein								0
Betrieb 12 Zell								0
TOTAL	475		3'250		750	1'000	560	6'035

Die aufgeführten Beträge sind reine Kostenannahmen.

Department Finanzen
Liegenschaftsverwaltung
Lindstrasse 6
Postfach
8402 Winterthur



Landwirtschaftliche Pachtbetriebe
der Stadt Winterthur

- | | | | |
|----|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| 1 | Eidbergstrasse 67, | 8405 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 2 | Eschenbergstrasse 2, | 8400 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 3 | Gotzawilstrasse 32, | 8405 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 4 | Grundhofstrasse 52, | 8404 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 5 | Guaststrasse 30, | 8405 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 6 | Ibergstrasse 83, | 8405 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 7 | Reudlingstrasse 109, | 8404 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 8 | Rietloch, | 8542 Wiesendangen | Dept. Finanzen |
| 9 | Taggelbergstrasse 76, | 8408 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 10 | Veierstrasse 47, | 8405 Winterthur | Dept. Finanzen |
| 11 | Dorfstrasse 5, | 8464 Ellikon a. Rhein | Dept. Technische Betriebe |
| 12 | Iffling, | 8467 Zell | Dept. Technische Betriebe |

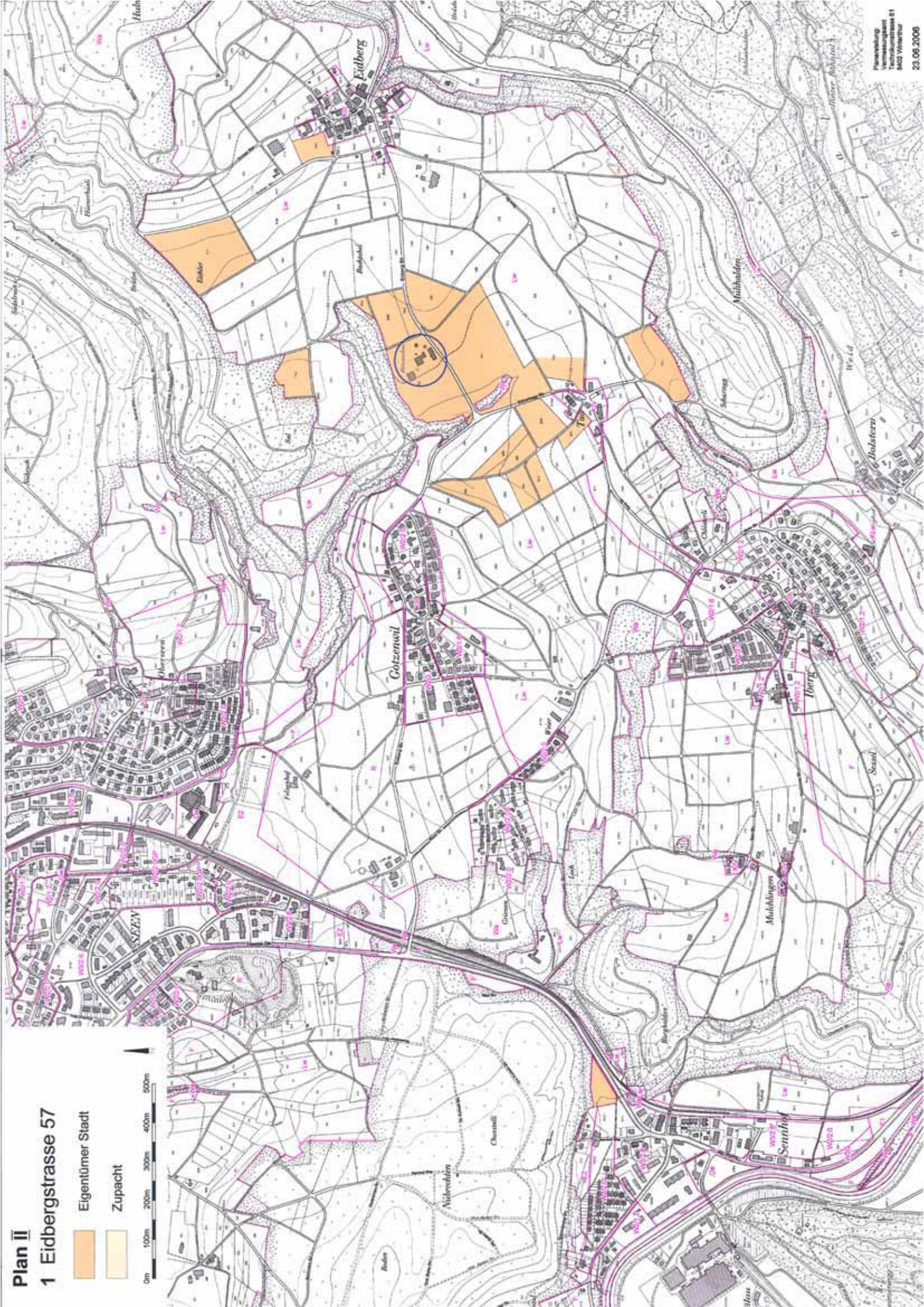
Massstab: Grösse angepasst

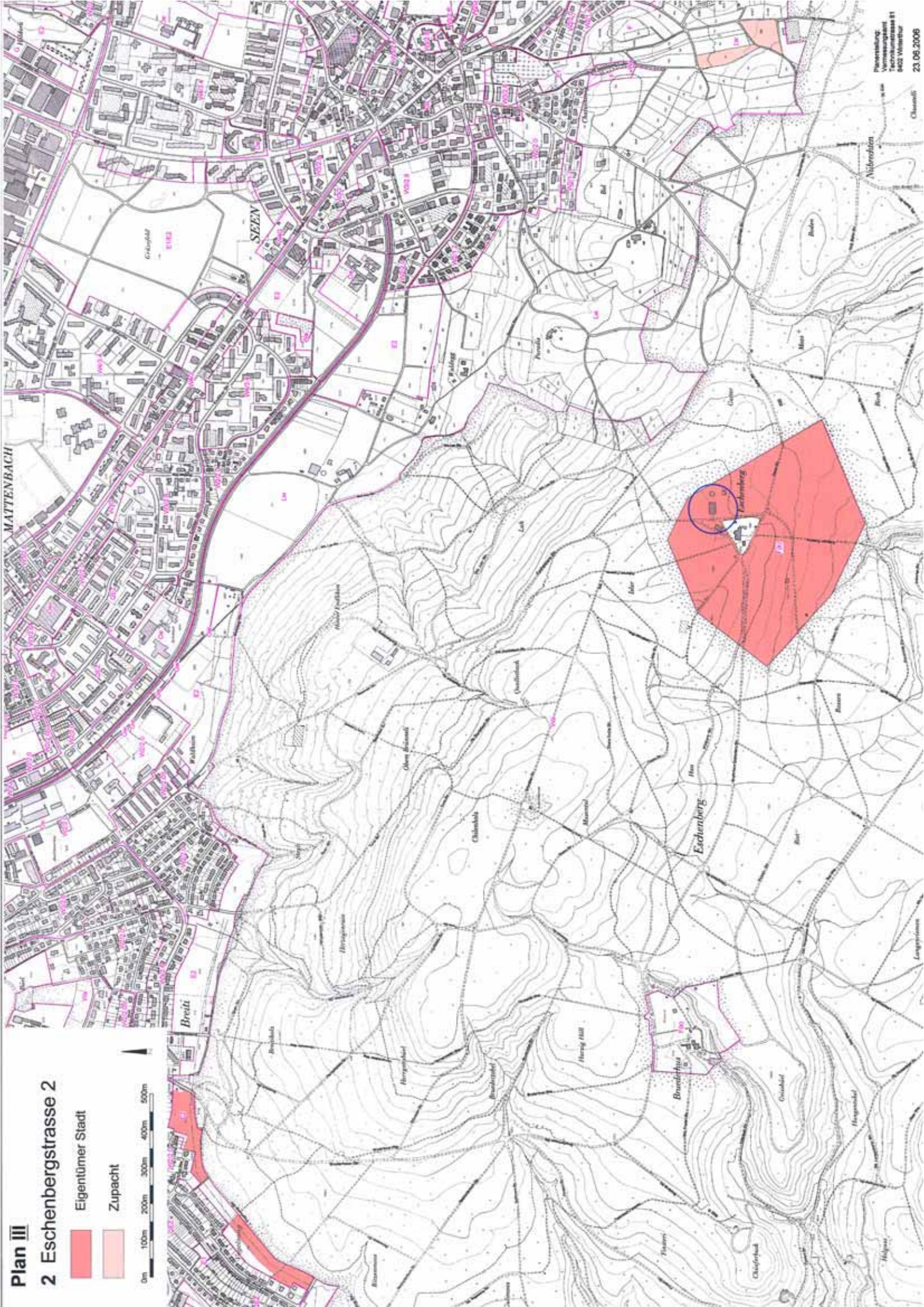
Datum: 10.05.2006

Planerstellung:
Vermessungsamt
Technikumstrasse 81
8402 Winterthur

Plan II 1 Eidbergstrasse 57

- Eigentümer Stadt
- Zupacht





Plan III

2 Eschenbergstrasse 2

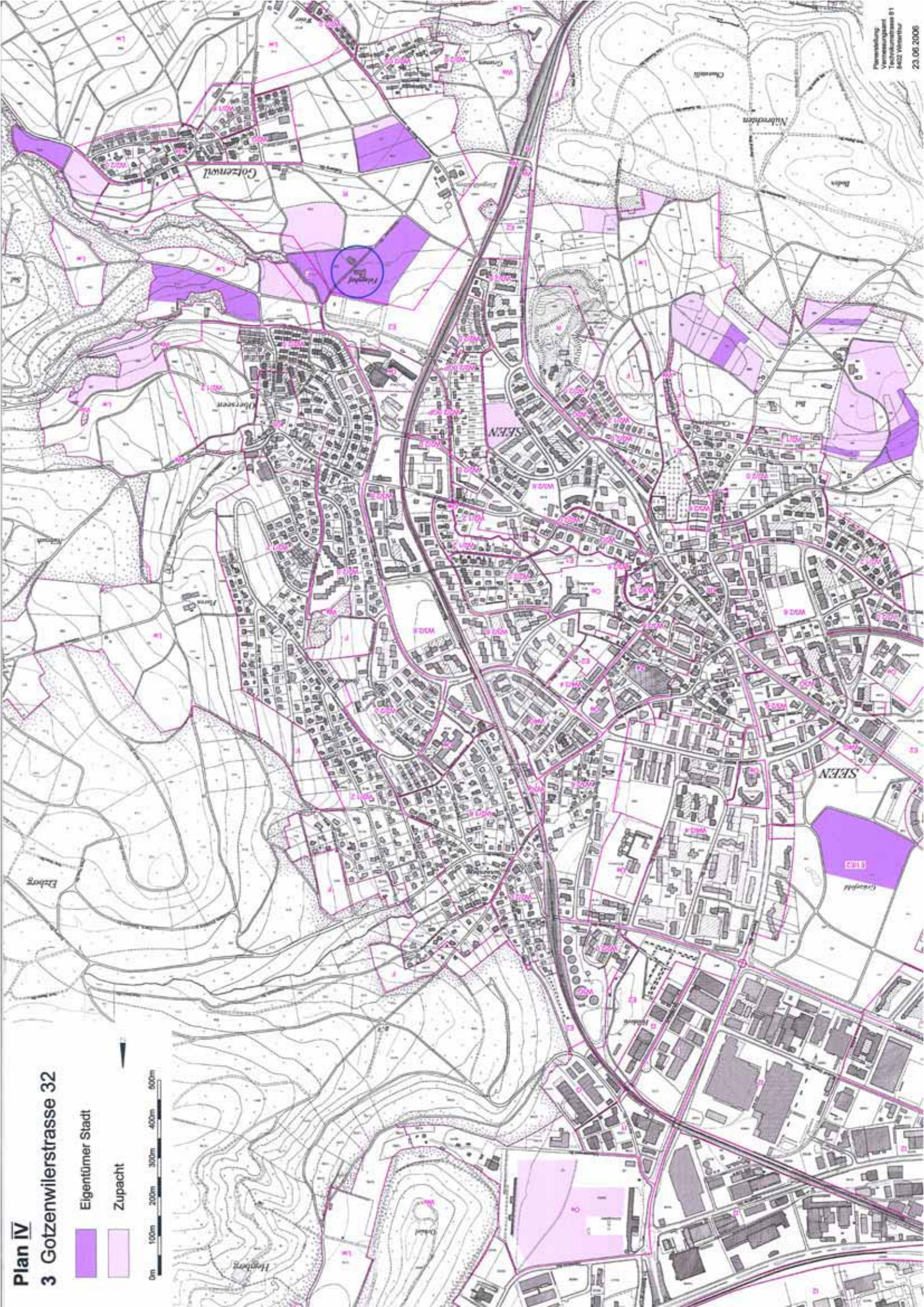
-  Eigentümer Stadt
-  Zupacht



Plan IV

3 Gotzenwilerstrasse 32

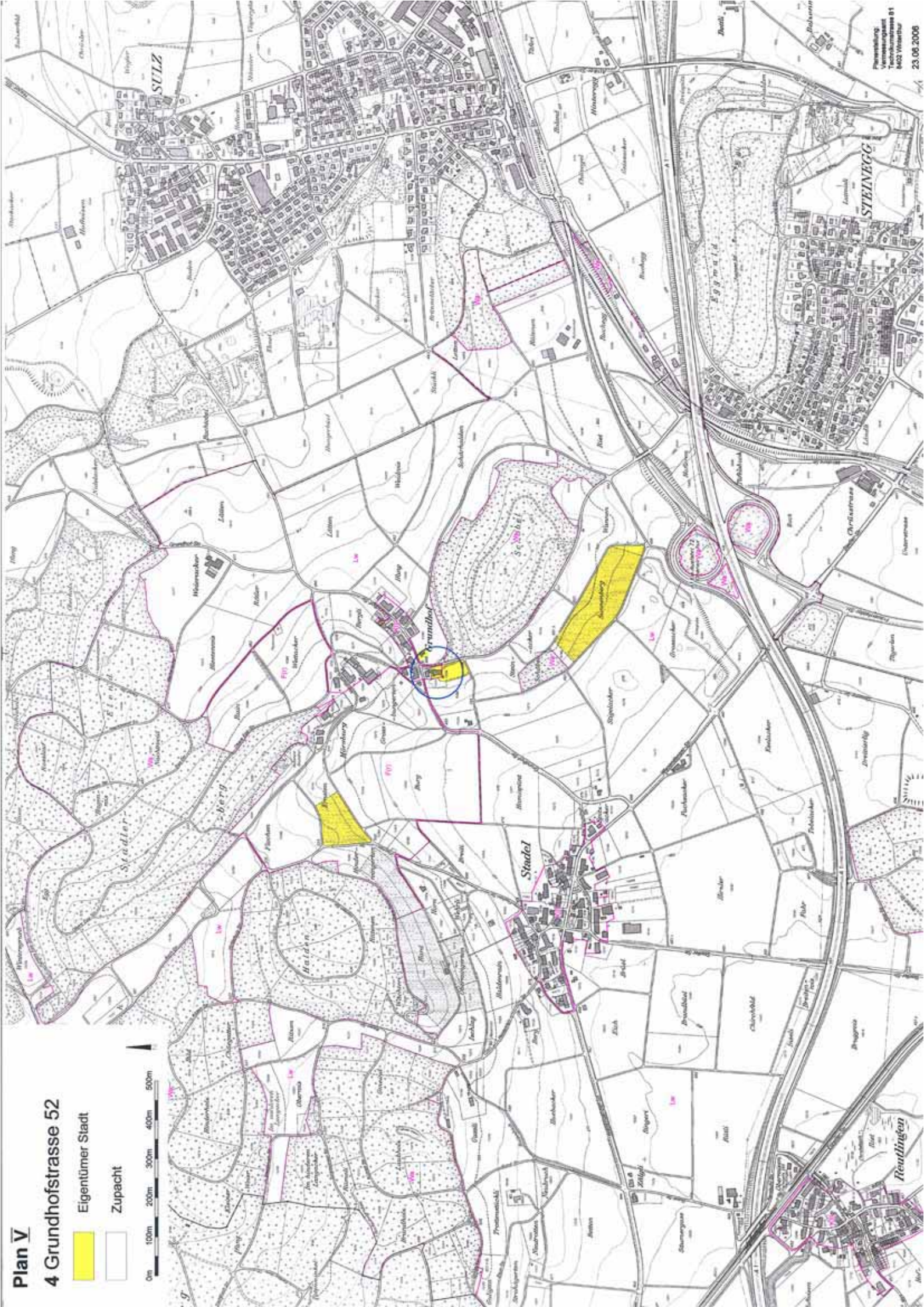
-  Eigentümer Stadt
-  Zupacht



Plan V

4 Grundhofstrasse 52

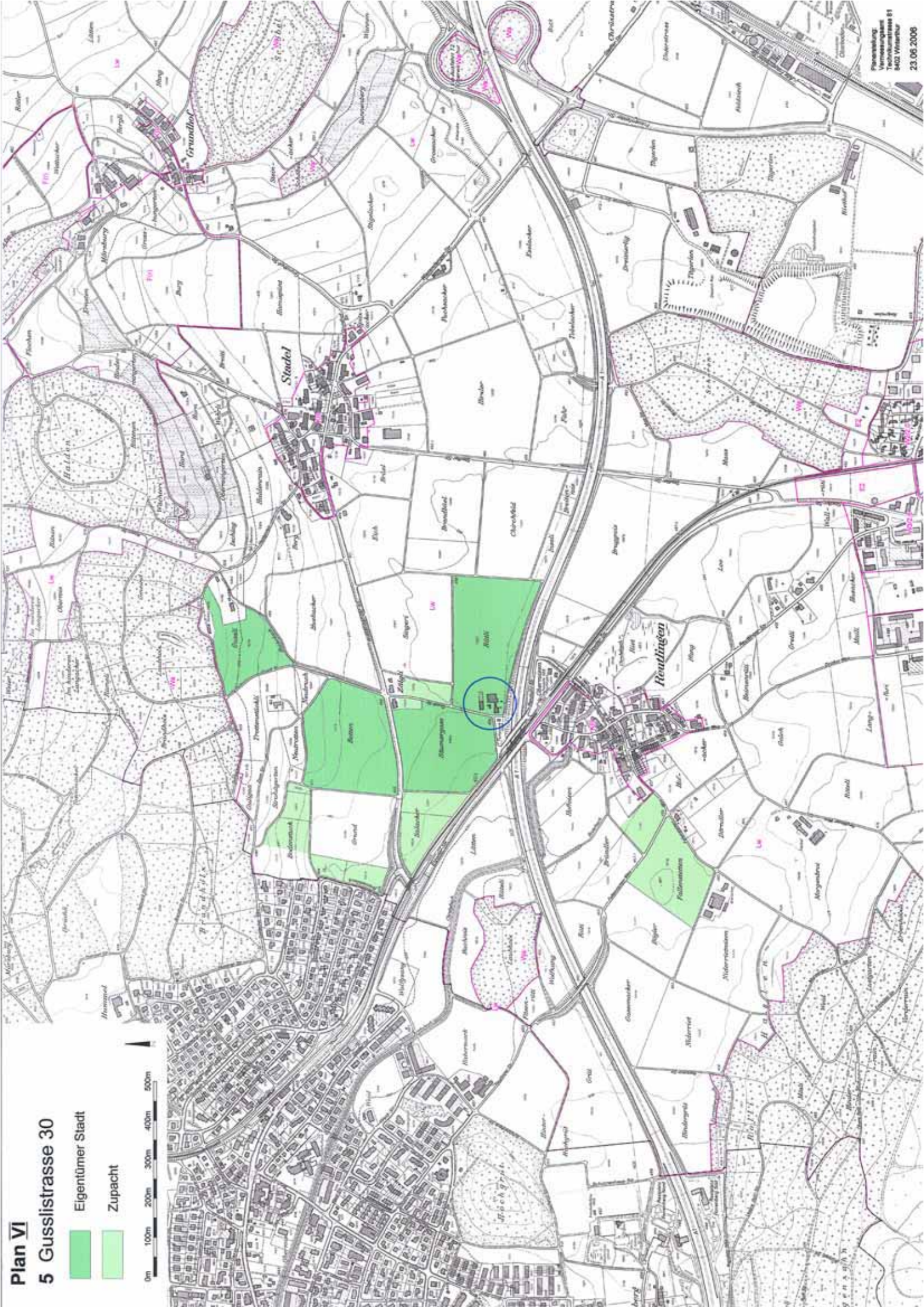
-  Eigentümer Stadt
-  Zupacht



Plan VI

5 Gusslistrassen 30

-  Eigentümer Stadt
-  Zupacht



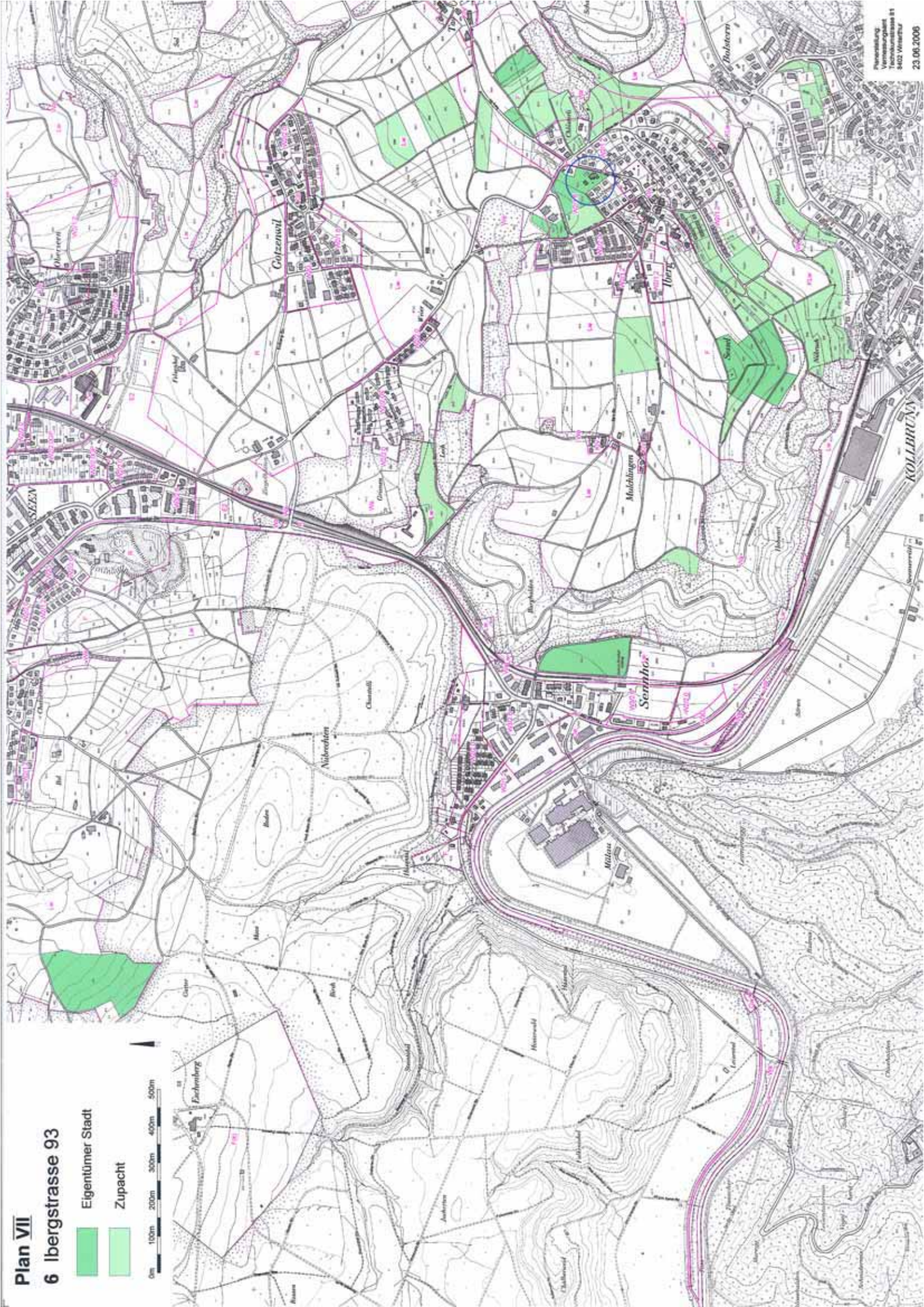
Plan VII

6 Ibergstrasse 93

Eigentümer Stadt

Zupacht

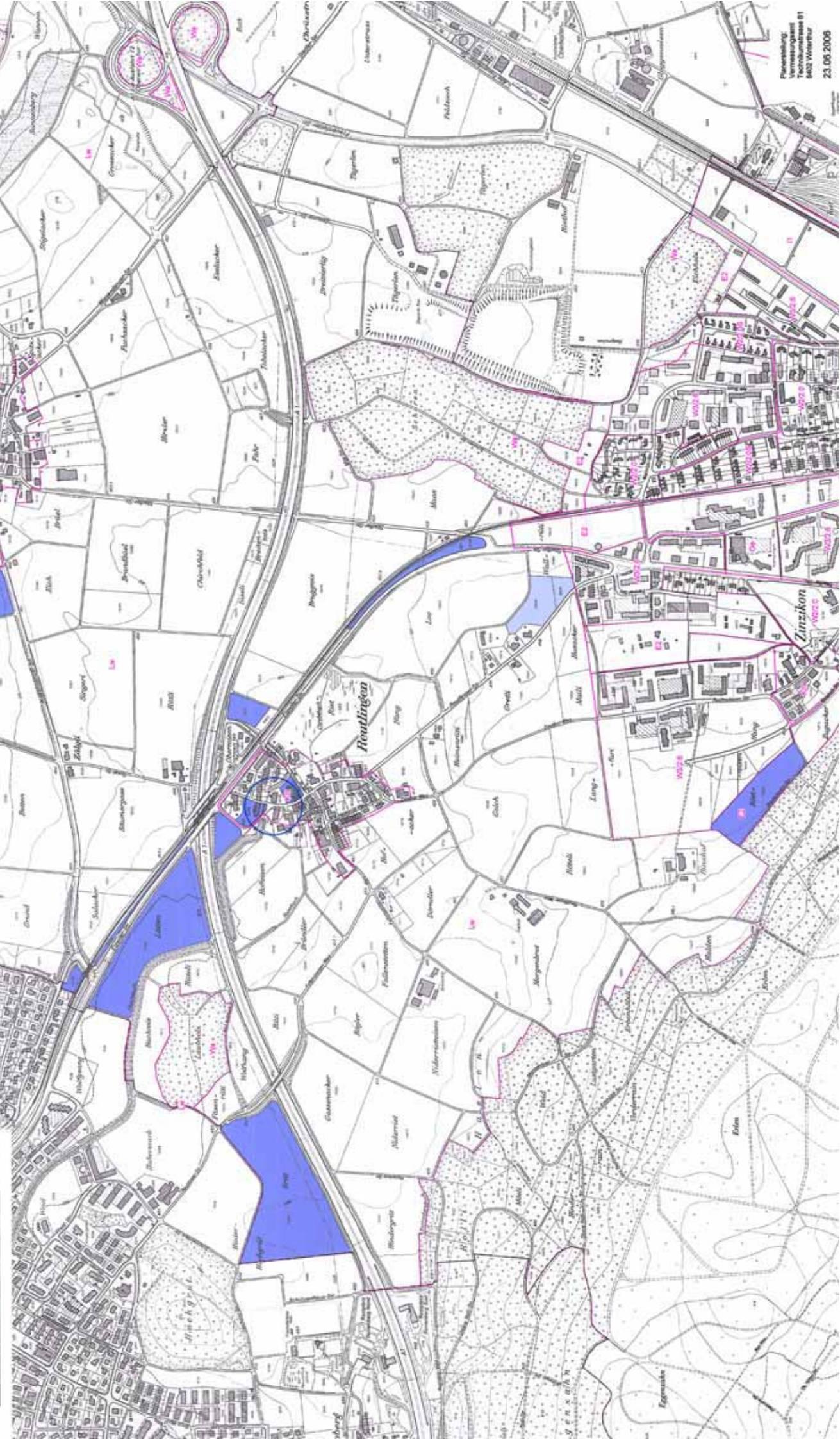
0m 100m 200m 300m 400m 500m



Plan VIII

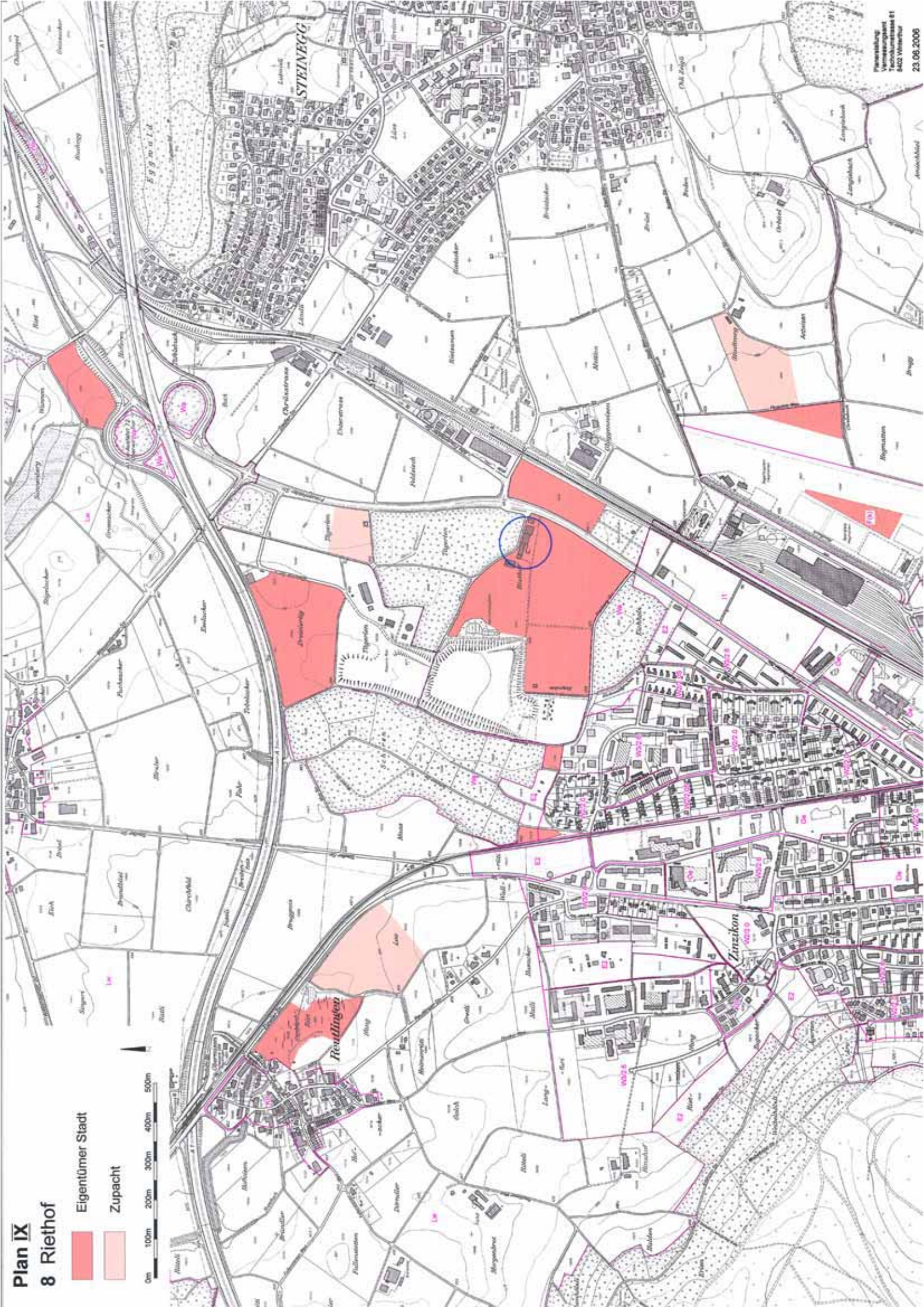
7 Reutlingerstrasse 90/109

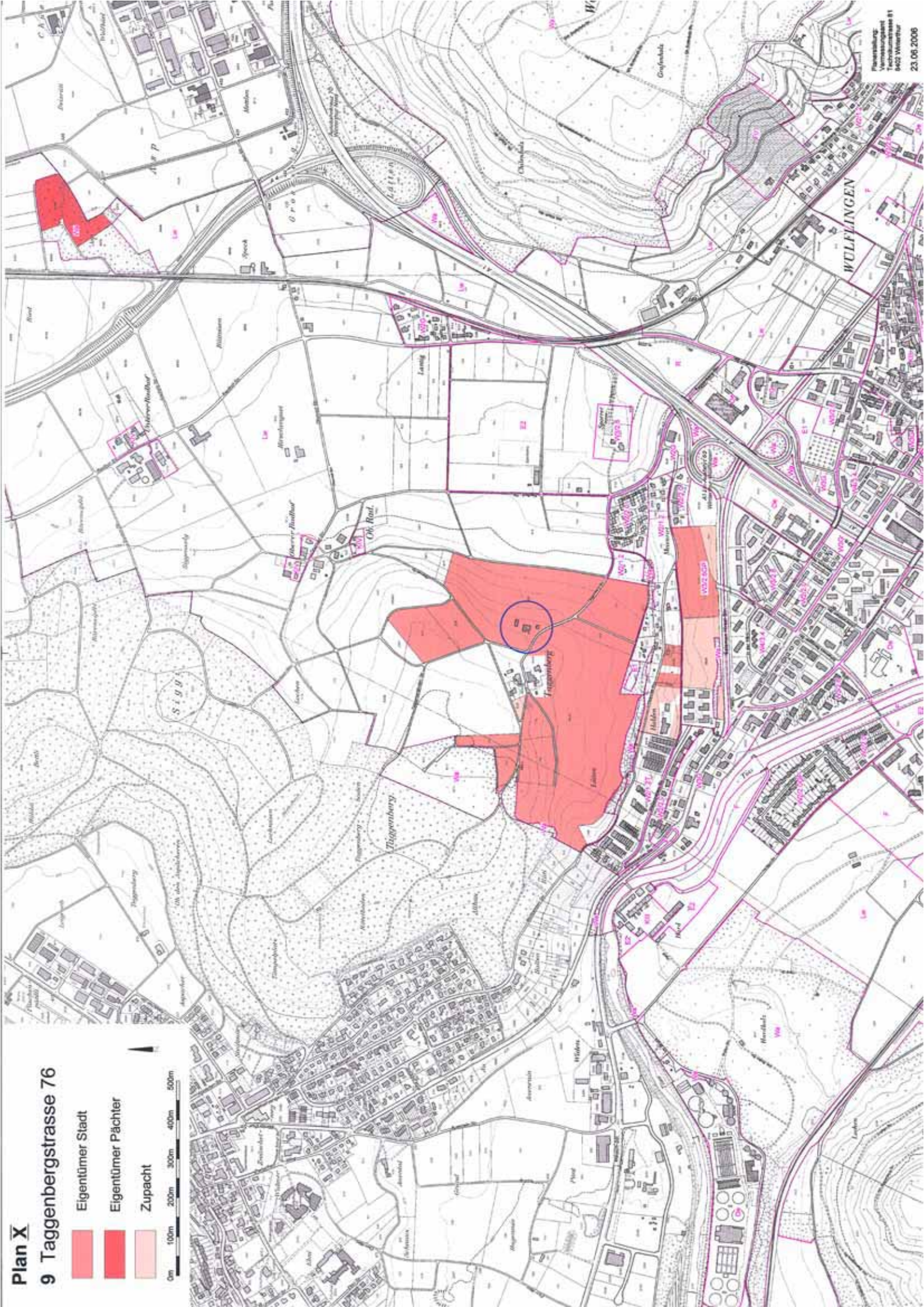
-  Eigentümer Stadt
-  Zupacht



Plan IX 8 Riethof

-  Eigentümer Stadt
-  Zupacht





Plan X

9 Taggenbergstrasse 76

-  Eigentümer Stadt
-  Eigentümer Pächter
-  Zupacht



Plan XV

4 Grundhofstrasse 52

Eigentümer Blatt
Zweck

5 Gausstrasse 30

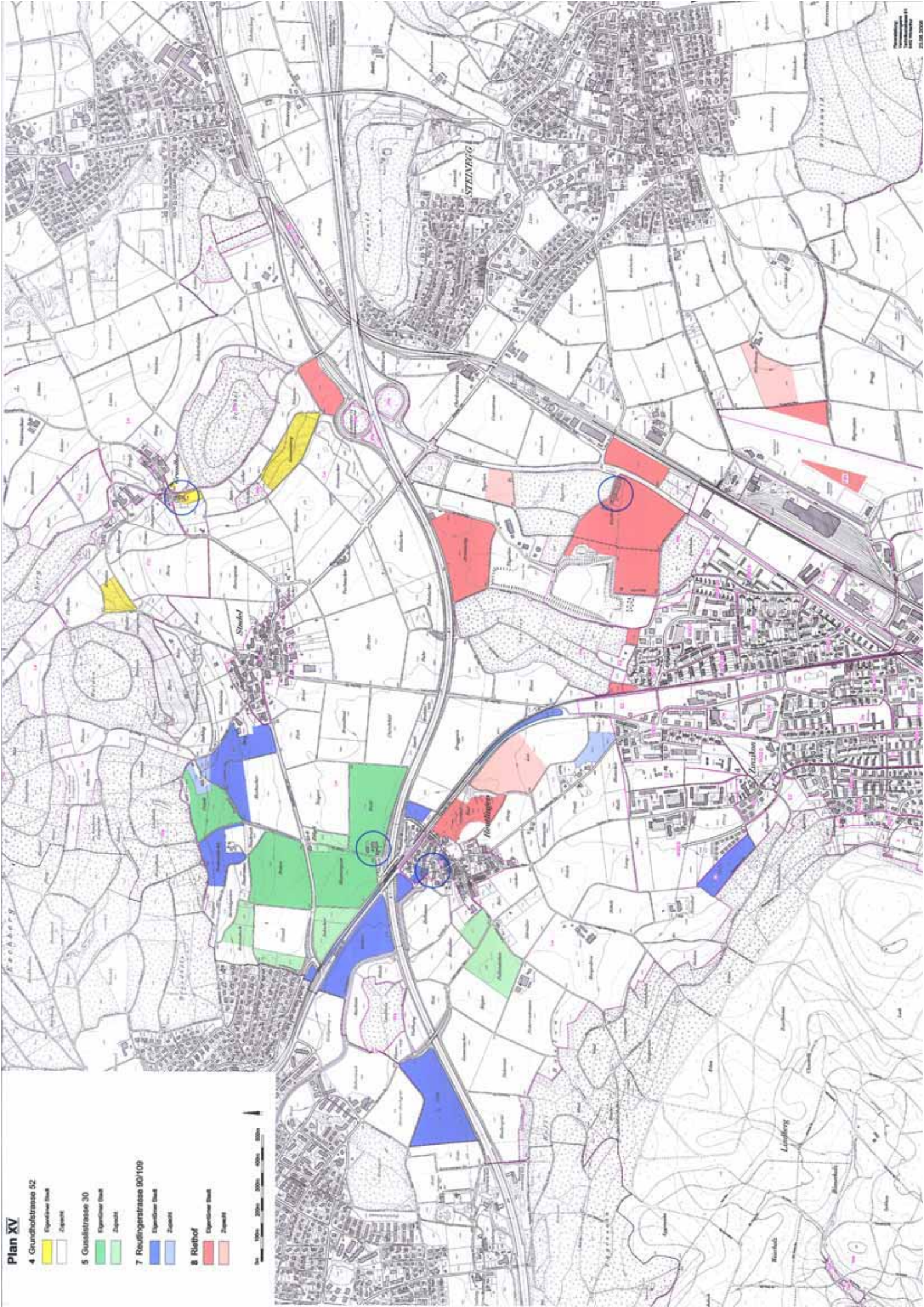
Eigentümer Blatt
Zweck

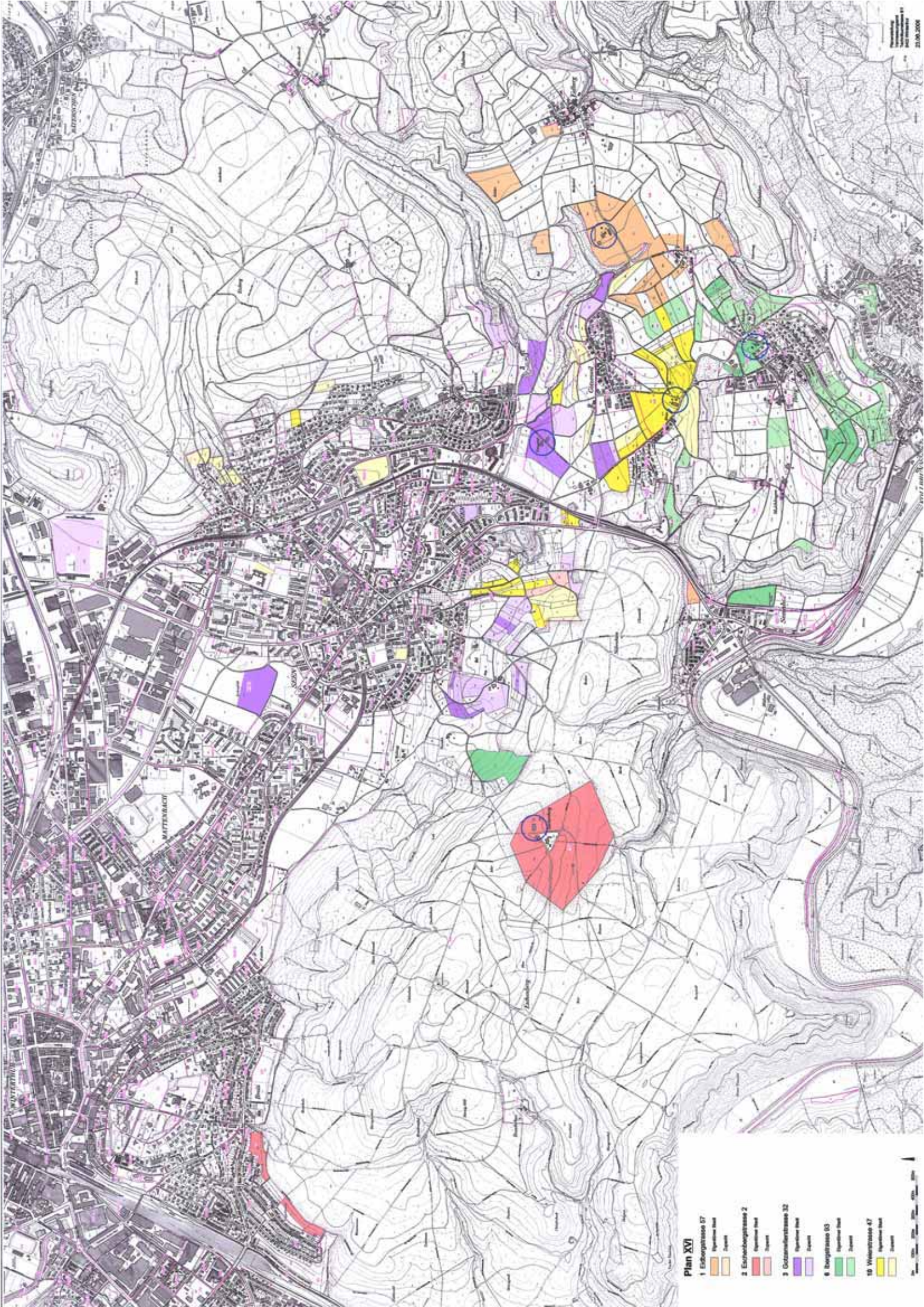
7 Reutlingerstrasse 00/109

Eigentümer Blatt
Zweck

8 Riehlhof

Eigentümer Blatt
Zweck





Plan XV

- 1 Erlangerstrasse 67

