

An den Grossen Gemeinderat

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

Kredit von CHF 1'400'000 für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes (Laufstall für Milchkühe) für den Pachtbetrieb Gusslistrasse 30, 8404 Winterthur

---

### **Antrag:**

Für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes (Laufstall für Milchkühe) für den Pachtbetrieb Gusslistrasse 30, 8404 Winterthur, wird ein Kredit von insgesamt CHF 1'400'000.00 bewilligt, wovon CHF 380'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33'042) gehen und CHF 1'020'000.00 zu Lasten der Laufenden Rechnung (Globalkredit) der Produktgruppe Immobilien.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2009.

### **Weisung:**

#### **1. Zusammenfassung**

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb Gusslistrasse werden heute 27 Kühe gehalten – neun davon in einem Provisorium im Freien. Gebaut wurde der Stall Gusslistrasse 30 im Jahr 1958. Er entspricht heute in vielerlei Hinsicht nicht mehr den Standards und Anforderungen an einen modernen und wirtschaftlichen Landwirtschaftsbetrieb. Eine im Auftrag des Bereiches Immobilien durchgeführte Untersuchung des Zürcher Bauernverbandes vom Dezember 2010 kommt zum Schluss, dass der Betrieb Gusslistrasse mit seinen 18 Anbindeplätzen „deutlich zu wenig Plätze für eine zukunftsgerichtete und rentable Verkehrsmilchproduktion bietet“.

Die „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ aus dem Jahre 2007 schlägt vor, den Betrieb „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 und ein neuer Milchviehstall erstellt werden“. Der Grosse Gemeinderat nahm den Bericht im Jahr 2007 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis und hiess damit grundsätzlich auch die vom Stadtrat vorgeschlagenen Massnahmen zur Umsetzung gut.

Geplant ist der Bau eines Ökonomiegebäudes bzw. eines Laufstalls mit rund 61 Grossviehplätzen. Der Stadtrat unterbreitet dafür dem Grossen Gemeinderat einen Kredit in der Höhe von CHF 1'400'000.00.

Die Investition von CHF 1,4 Mio. erfolgt in eine Liegenschaft des Finanzvermögens und wird hauptsächlich (CHF 1,02 Mio.) über die Laufende Rechnung finanziert. Das bedeutet zum einen, dass die Investition keine Abschreibungskosten generiert und demzufolge die Laufenden

de 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 betrieblichen Verhältnisse – die Möglichkeit einer Umstellung geprüft und wenn möglich umgesetzt.
- Anliegen der Pächterfamilien: Die Wünsche und Bedürfnisse der Pächterfamilien werden wo möglich berücksichtigt und in die Zukunftsplanung mit einbezogen.

## **2.2 Die Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe**

Mit ihren Landwirtschaftsbetrieben steht die Stadt vor komplexen Herausforderungen: Die agrarpolitischen Rahmenbedingungen zwingen die Landwirtschaftsbetriebe zu wachsen, zu rationalisieren oder sich auf arbeitsintensive Bereiche zu konzentrieren. Bei den meisten städtischen Pachtbetrieben sind heute die Voraussetzungen für eine 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 Gusslistrasse 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.

## **2.3 Der Zustand des Pachtbetriebes Gusslistrasse**

Der städtische Pachtbetrieb Gusslistrasse 30 wird seit 2008 in der zweiten Generation von der heutigen Pächterfamilie geführt. Zurzeit stehen ihr 39 Hektaren Land zur Bewirtschaftung zur Verfügung; 20 Hektaren davon sind städtisches Pachtland.

Das Ökonomiegebäude aus dem Jahr 1958 bietet Platz für 18 Kühe. Aus Platzgründen werden neun Kühe seit dem Jahr 2006 in einem Provisorium im Freien unter dem Vordach der Scheune gehalten. Am Morgen und am Abend müssen die betroffenen Kühe zum Melken in den Stall geführt werden. Um für sie Platz zu schaffen, müssen neun Kühe aus dem Stall ins Freie disloziert werden. Nach Abschluss des Melkens erfolgt die Rochade in umgekehrter Richtung. Jeden Tag muss also im Rahmen des Melkens 36 Mal eine Kuh los- und an einem anderen Ort wieder angebunden werden. Die Rinder – zurzeit sind es rund 20 – werden jeweils während zwei Jahren auf die Alp gegeben. In Altikon steht der Pächterfamilie Platz für zusätzliche Kühe zur Verfügung. Zurzeit haben sie, weil auf dem Hof zu wenig Platz vorhanden ist, sechs an diesen Ort ausgelagert.

Die Infrastruktur des gesamten Stallbetriebes ist in die Jahre gekommen und aus diesem Grund reparaturanfällig. Dies trifft insbesondere auf die automatische Entmistungsanlage aus dem Jahre 1984 zu. Das Silofutter wird in vier kleinen Silos und die gemolkene Milch in zwei verschiedenen Tanks gelagert, die mehr als 20 Jahre alt sind.

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 der Milchviehstall die „minimalen Tierschutzvorschriften im Bereich Standplatzbreite und -länge erfülle“. Der Anbindestall biete aber mit seinen 18 Plätzen „deutlich zu wenig Platz für eine zukunftsgerichtete und rentable Verkehrsmilchproduktion“.

Die Pächterfamilie hat in jüngster Zeit beträchtlich in die Modernisierung der Infrastruktur und damit in die Zukunft investiert: So wurde beispielsweise in der Scheune ein Heukran installiert und es wurden zusätzlich Milchlieferrechte dazu gekauft. Wenn das neue Ökonomiege-

bäude erstellt ist, soll im bisherigen Gebäude mehr Platz für die Lagerung unter anderem von Kartoffeln und Dünger zur Verfügung stehen.

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

Mit Bezug auf den Pachtbetrieb Gusslistrasse 30 schlägt der Stadtrat in der vom Grossen Gemeinderat im 2007 verabschiedeten „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ vor, diesen „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 dem Zukauf von zusätzlichen Milchlieferrechten muss die vorhandene Infrastruktur dringend angepasst 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 Milchkühe sowie einer Flachsiloanlage. Im neuen Stall werden die Kühe, Rinder und Kälber artgerecht gehalten. Sie werden nicht mehr angebunden und verfügen somit während 24 Stunden am Tag über einen Auslauf ins Freie. Jede Kuh wird freien Zugang zu einem Liege- und Fressplatz haben.

Dank einer mechanischen Entmistung und einer automatisierten Fütterung wird die Pächterfamilie 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.

## 4.1 Projektbeschreibung

### **Architektonisches Konzept:**

Das neue Ökonomiegebäude kommt oberhalb der Wiesendangerstrasse zu stehen, in einer Entfernung von rund 300 Metern zum alten Standort und dem heutigen Ökonomiegebäude. Das bringt den Vorteil mit sich, dass in Zukunft keine Tiere mehr über die stark befahrene Strasse getrieben werden müssen. Am neuen Ort besteht ein direkter Zugang zu den ausgedehnten Weideflächen des Betriebes, die nicht als Ackerbauflächen genutzt werden.

Geplant ist der Bau eines einfachen, rechteckigen Gebäudes mit einer flach abfallenden Dachfläche (Pultdach) aus Eternit. Die gewählte Dachkonstruktion verleiht dem neuen Ökonomiegebäude einen zeitgemässen, eigenständigen Charakter. Der Anbau, in dem die technischen Anlagen und die Melkbox eingebaut werden, erhält ein Flachdach. Der geplante Neubau reiht sich selbstverständlich in die leicht abfallende Hanglage 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 vier grossen Einstiegsluken und allen erforderlichen Entlüftungsöffnungen; Grauwassertank mit allen erforderlichen Leitungen und Vorbereitungen für den Einbau einer Pumpe.
Stall (Nebenräume):	Futtertenn mit Heulager, Fressgang, Fressplatz, Liegeboxen, Laufgang, Laufhof, Aufzucht Kälber, Abkalbeboxen.
Wirtschaftsraum:	Melkstand, Milchraum, Technik, Garderobe WC/Dusche, Büro.
Bodenbeläge:	Lauf- und Fressgang mit Betonboden.
Bedachung:	Dach mit grauem Eternit.
Silos:	3 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 Grossviehplätzen, GVP (vgl. Tabelle 1) und die errechneten Mittelwerte für die Erstellung eines Grossviehplatzes (vgl. Tabelle 2) herangezogen.

**Belegungszahlen:**

			Berechnung Grossviehplätze	
			Faktor	Total GVP
Milchkühe	Stück	56	1.0	56.0
Jungvieh zur Zucht bis 15 Mt	Stück	15	0.3	4.5
Kälber	Platz	6	0.2	1.2
Krankenstall / Abkalbebox	Stück	2	0.0	0.0
<b>Total GVP</b>				<b>61.7</b>

Diese Tabelle zeigt auf, dass das geplante Ökonomiegebäude 56 Milchkühen, 15 Rindern (bis 15 Monate) sowie 6 Kälbern Platz bietet.

**Kostenvergleich:**

GVP	Basis Kostenvergleich: Gebäudekosten zu Lasten Stadt (BKP 2) plus Kosten Betriebseinrichtungen zu Lasten Pächterschaft (BKP 3) Total CHF	Kosten pro Grossviehplatz Ökonomiegebäude Gusslistrasse CHF	Mittelwert Grossviehplatz gemäss Statistik ART CHF
61.7	1'490'000.00	24'100.00	22'000.00

Der Kostenvergleich zeigt auf, dass die Erstellungskosten für einen Grossviehplatz im Ökonomiegebäude Gusslistrasse in der Höhe von CHF 24'100.00 rund 9.6 % höher liegen als der von der Forschungsanstalt "Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) errechnete Mittelwert für einen Grossviehplatz in vergleichbaren Objekten. Diese Mehrkosten sind allerdings vor allem in den spezifischen Pächterinvestitionen begründet (vgl. nachfolgende Tabelle Objektvergleich).

**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 Gusslistrasse betragen die Investitionen, welche durch die Pächterfamilie vorzunehmen sind, rund CHF 431'000.00 (Kostenschätzung). Alle nachfolgend aufgeführten Gerätschaften und Einrichtungen sind durch die Pächterfamilie zu beschaffen: Liegeboxen, Selbstfanggitter, Innenabschränkungen, Tränkanlage, Tierkratzbürste, Laufhofabschränkung, Abschränkung für Abkalbebox, Kälberstall und Aufzucht, Abschränkungen für Jungvieh, Entmistungsanlage für Fress- und Laufgang, Streifenvorhang für Südfassade, Jaucheaufbereitungsanlage, Gummibeläge, Tierbehandlung und Verlad, Melkstand/Milchzimmer, Krippenstrich, Krafftuttersilo, 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
<b>Stall - Neubau (Werkpreis-Kostendach)</b>	<b>1'164'000</b>	<b>415'000</b>
0 Allgemeine Planung	45'000	
1 Vorbereitungsarbeiten	6'000	
2 Gebäude	1'075'000	
3 Betriebseinrichtung		415'000
4 Umgebung	31'000	
5 Baunebenkosten	7'000	
<b>Erschliessung</b>	<b>92'000</b>	<b>0</b>
4 Umgebung	57'000	
5 Baunebenkosten	35'000	
<b>Umbauten Scheune</b>	<b>164'000</b>	<b>16'000</b>
2 Gebäude	164'000	
3 Betriebseinrichtung		16'000
<b>Weitere Nebenkosten</b>	<b>28'000</b>	<b>0</b>
<b>Stadtratsreserve 5%</b>	<b>72'000</b>	<b>0</b>
<b>Total Bruttoinvestition</b>	<b>CHF 1'520'000</b>	<b>CHF 431'000</b>
<b>Total Bruttoinvestition</b>		<b>CHF 1'520'000.00</b>
Investitionseinnahmen		<u>CHF 0.00</u>
<b>Total Nettoinvestition</b>		<b>CHF 1'520'000.00</b>
abzüglich		
bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit (10.12.2007)		<u>CHF 120'000.00</u>
<b>Beantragter Kredit</b>		<b><u>CHF 1'400'000.00</u></b>

## 6.2 Investitionsplanung

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33042

Im Programm 2010/2011 sind eingestellt:

- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2010 (Planungskosten)	CHF	120'000.00
- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2011 (Ausführungskosten)	CHF	380'000.00
- Laufende Rechnung 2011 (Ausführungskosten)	CHF	1'020'000.00

## 6.3 Abgrenzung von Unterhalt der Laufenden Rechnungen und Investitionen

Die Aufteilung der Aufwendungen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (CHF 500'000) und der Laufenden Rechnung (CHF 1'020'000) erfolgt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Finanzrechtes. Das Handbuch über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden definiert die Abgrenzungskriterien zwischen Investitionsausgaben (Investitionsrechnung) und Unterhaltsaufwand (Laufende Rechnung).

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

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

Um die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios zu eruieren, ist es unerlässlich, den effektiven Unterhaltsaufwand einer Liegenschaft zu kennen, da es sich um einen wesentlichen Faktor der Renditeberechnung handelt. Werden diese Kosten über die Investitionsrechnung abgewickelt, führt dieses Vorgehen zu einer falschen 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 500'000 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 vorzunehmen<sup>1</sup>.

#### Anlagewert

alter Buchwert	CHF 908'000.00
+ Investitionsausgaben	<u>CHF 500'000.00</u>
neuer aktivierter Wert	CHF 1'408'000.00
- neuer Buchwert (Formelwert Kanton ZH)	<u>CHF 1'410'000.00</u>

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

#### Ertragsmöglichkeiten

Mietzins Pächterwohnung	CHF 16'540.00
Pachtzins gemäss Schätzung des Schweizerischen Bauernverbandes	<u>CHF 37'040.00</u>
Total Ertrag pro Jahr	CHF 53'580.00

#### Bruttorendite:

Bruttorendite: Ertrag x 100 / neuer aktivierter Wert	
CHF 53'580.00 x 100 / CHF 1'408'000.00	3.81 %

### 7.2 Kapitalfolgekosten

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches mit jährlich 10 % des Restbuchwertes abzuschreiben ist<sup>2</sup>. Nachdem vorliegend kein überbewertetes Grundeigentum resultiert und die Bruttorendite 3.19 % beträgt, sind die anfallenden Zinskosten bei weitem gedeckt.

## 8. Pachtzinsberechnung

Der Schweizerische Bauernverband, Brugg, hat für den Betrieb Gusslistrasse eine provisorische Pachtzinsschätzung vorgenommen. Sie basiert auf den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG), der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 (Anhang zur Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht vom 4.10.1993) sowie den vorliegenden Pla-

<sup>1</sup> Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur

<sup>2</sup> § 60 d und § 61 a des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Ziff. 4.3 des Reglements über Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten.

nungsgrundlagen. Gemäss Art. 37 LPG setzt sich der Pachtzins aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes sowie einer Abgeltung der mittleren Aufwendungen des Verpächters für Gebäude und Anlagen (Verpächterlasten) zusammen.

Der provisorisch ermittelte, gesetzlich höchst zulässige Pachtzins beläuft sich neu auf CHF 37'040.00. Der bisherige Pachtzins war auf CHF 20'500.00 festgesetzt, sodass die Erhöhung CHF 16'540.00 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: Juni 2012  
Bauvollendung: Oktober 2012

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

## **10. Schlussbemerkungen**

Wenn der städtische Pachtbetrieb an der Gusslistrasse 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. Die Pächterfamilie hat in jüngster Zeit erheblich in die Erneuerung und den Ausbau der Infrastruktur investiert. Wenn sie in Zukunft auf ökonomische und zeitgemässe Art und Weise Milchwirtschaft betreiben und alle Tiere an ein und demselben Ort halten will, ist sie zwingend auf den Neubau eines Ökonomiegebäudes angewiesen.

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:

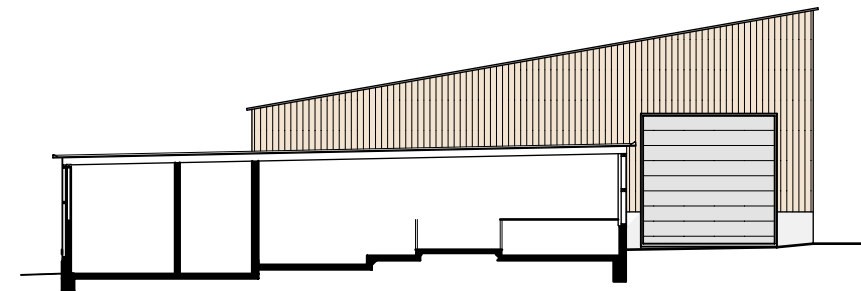
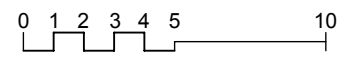
E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

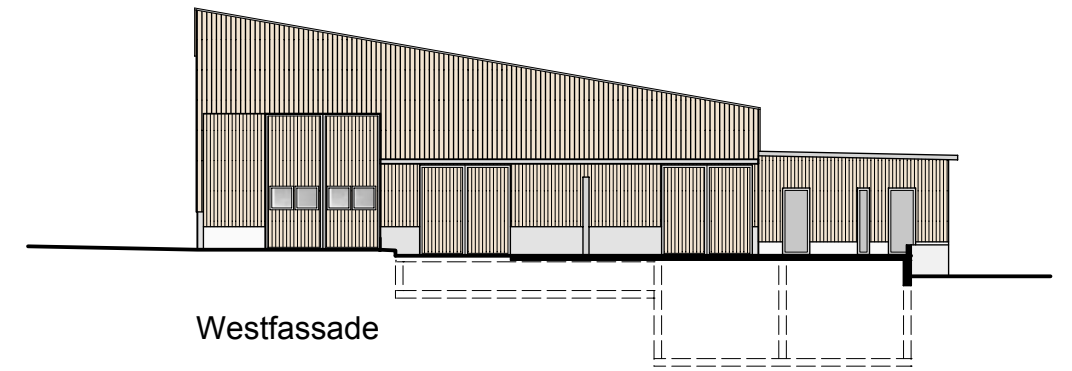
A. Frauenfelder

**Beilagen:**

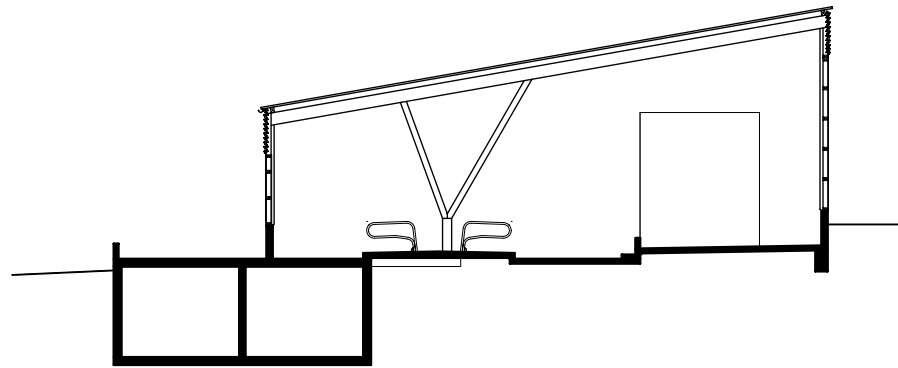
Pläne: Grundriss, Schnitte und Ansichten 1:250, Situation 1:500



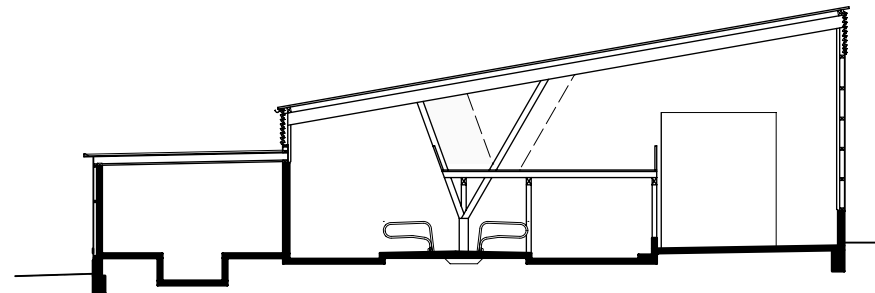
Schnitt C--C



Westfassade



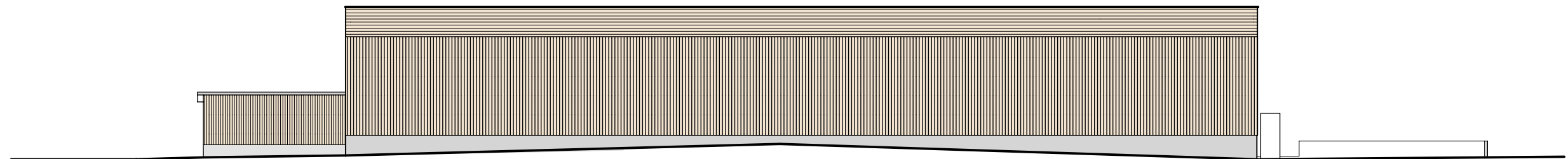
Schnitt A--A



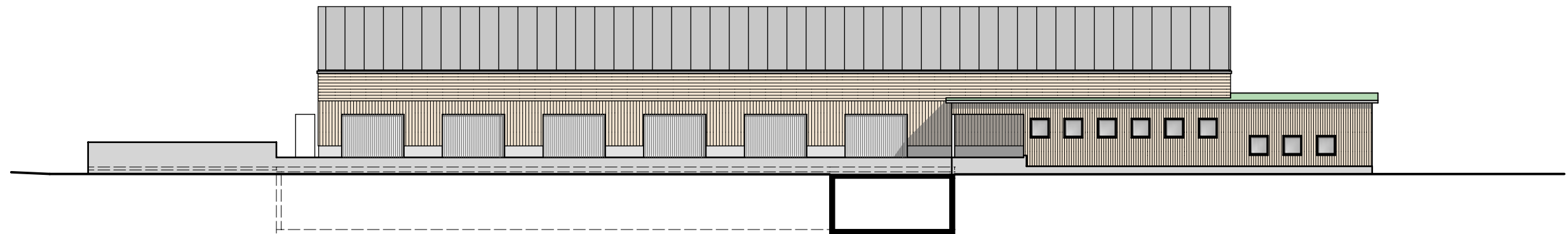
Schnitt B--B



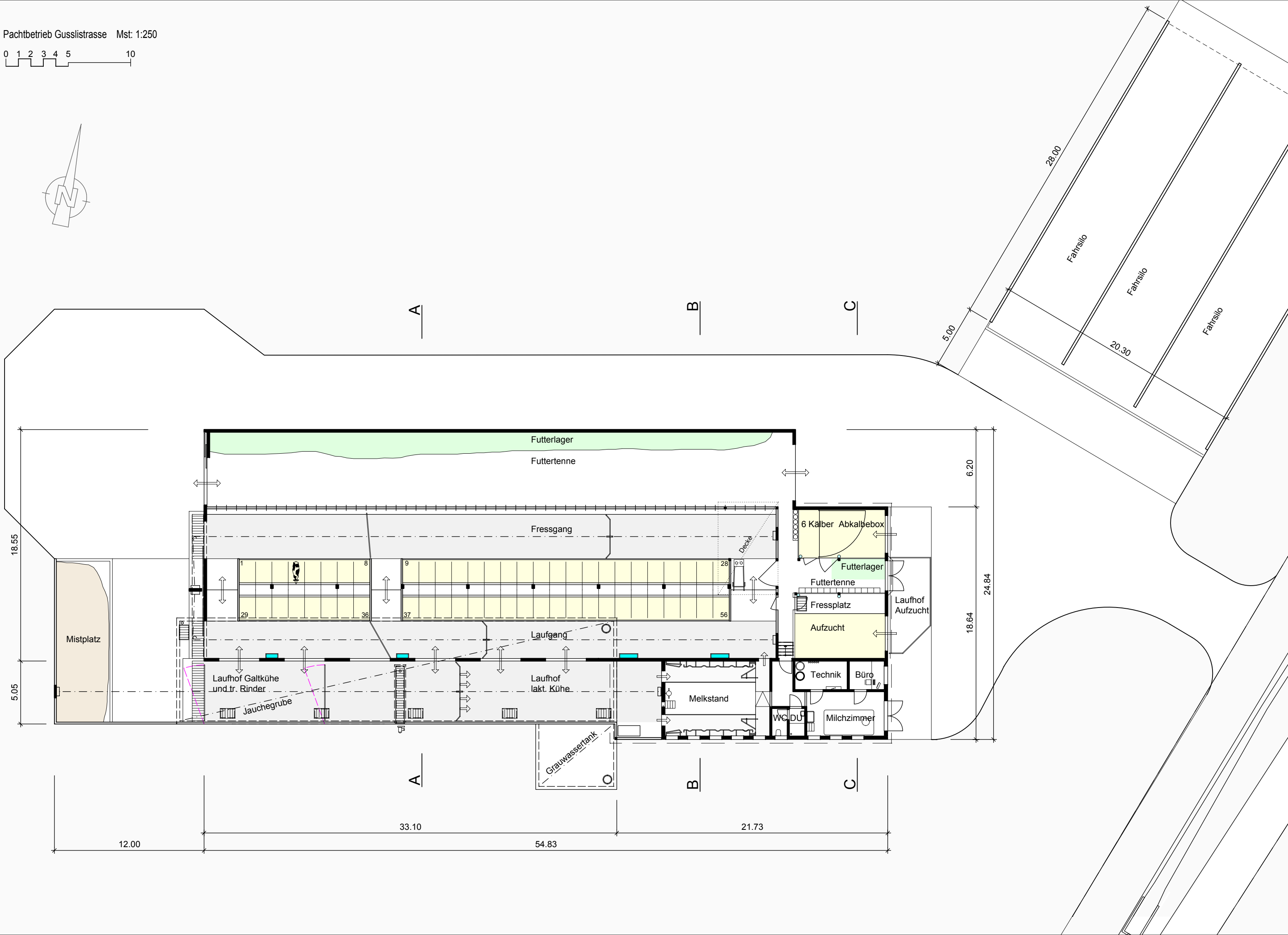
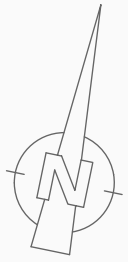
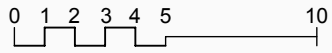
Ostfassade



Nordfassade



Südfassade



18.55

5.05

Mistplatz

Laufhof Galkühe  
und tr. Rinder

Jauchegrube

Laufgang

Laufhof  
lact. Kühe

Melkstand

Wc/DU

Milchzimmer

Technik

Büro

Fressplatz

Futterterrasse

6 Käber  
Abkalbebox

Futterlager

Fressgang

Futterlager

Futterterrasse

28.00

Fahrsilo

Fahrsilo

Fahrsilo

20.30

5.00

6.20

18.64

24.84

A

B

C

A

B

C

12.00

33.10

54.83

21.73

Grauwassertank

