

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Aufhebung und Verpachtung des städtischen Rebbetriebes an die VOLG Weinkellereien,
Winterthur

Antrag:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, den städtischen Rebbetrieb per 31. August 2005 aufzuheben und die beiden Rebgüter in Neftenbach und Wiesendangen per 1. September 2005 an die VOLG Weinkellereien Winterthur zu verpachten.
2. Die Verordnung über die Organisation der Stadtverwaltung wird im Rahmen der anstehenden Totalrevision entsprechend angepasst werden.

Weisung:

1. Vorgeschichte

Die Stadt Winterthur erstand am 29. April 1583 von Junker Hans Ulrich von Hinwil das Rebgut Wiesendangen. Die Rebanlage in Neftenbach wurde am 12. Oktober 1871 von der Zürcher Familie Ziegler gekauft.

Bis 1981 wurde der frisch gepresste Jungwein direkt an Weinhandlungen und Restaurants verkauft.

Ab 1982 erfolgt der Weinausbau im Auftrag der Stadt durch die Staatskellerei, die VOLG Weinkellereien Winterthur und später auch durch das Weinhaus Schiller. Der abgefüllte Wein wurde zurückgenommen und von der Liegenschaftenverwaltung direkt verkauft.

Im Jahr 1991 wurde der Weinkeller in der Trotte Neftenbach durch die Stadt Winterthur umgebaut und ab 1992 wurde mit der eigenen Weinaufbereitung und Vermarktung begonnen.

Abfüllung und Etikettierung werden in der Trotte Neftenbach im Auftragsverhältnis ausgeführt.

2. Der heutige Rebbetrieb

2.1 Die Rebgüter der Stadt Winterthur

Der Rebbetrieb der Stadt Winterthur umfasst die Rebgüter in Neftenbach und Wiesendangen.

Neftenbach

200 Aren Reben

20 Aren Wiesen, Wege, Gebäudefläche

Trottgebäude mit Keller, Trottenstube, Küche, Museumsteil und Spritzraum

Wiesendangen

260 Aren Reben, davon 20 Aren zur Zeit brach

92 Aren Wiesen, Wege, Gebäudeflächen

Trottgebäude mit Keller, Trottbau, Galerie, Trottenstube und Spritzraum sowie Rebhäuschen

Die beiden Trottgebäude sind gut unterhalten; somit besteht kein Investitionsbedarf in den kommenden Jahren. Die beiden Gebäude sind im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte der kantonalen Denkmalpflege Zürich aufgenommen.

2.2 Die Rebsorten

Der Rebbetrieb der Stadt Winterthur umfasst ein vielseitiges Sortenangebot.

Blauburgunder	289 Aren
Riesling x Silvaner	40 Aren
Gewürztraminer	16 Aren
Chardonnay	20 Aren
Garanoir	14 Aren
Léon Millot	27 Aren
Dakapo	2 Aren
Solaris	16 Aren
Helios	16 Aren
Brach seit 2003	20 Aren

Das Alter der Reben ist sehr unterschiedlich: 1 - 23 Jahre.

2.3 Die Traubenprodukte

Folgende Traubenprodukte werden heute im städtischen Rebbetrieb produziert:

Neftenbach

Blauburgunder

Auslese (Blauburgunder Spätlese)

Federweisser

Strohwein (Blauburgunder)

Gewürztraminer

Wiesendangen

Blauburgunder

Spätlese (Blauburgunder)

Barrique (Blauburgunder)

Federweisser

Riesling x Silvaner

Schaumwein (Riesling x Silvaner)

Léon Millot
 Chardonnay
 Vitudurum rosso
 Vitudurum rosé
 Solaris
 Helios
 Weinlikör
 Traubensäfte
 Naturreine rote und weisse Traubensäfte
 Spirituosen
 Marc traditionell
 Mär©li
 Marc aus Gewürztraminer
 Grappa
 Lie

2.4 Die Bewirtschaftung

Die Rebberge sind gut erschlossen und lassen sich auch weitgehend mechanisch bewirtschaften.

Der ökologische Leistungsnachweis, gemäss Richtlinien vom BLW gestützt auf die Direktzahlungsverordnung vom 19. Juli 2001, wird über den ganzen Betrieb erbracht.

Zusätzlich werden folgende Flächen bewirtschaftet:

381 Aren nach den Richtlinien der Vinatura Vitiswiss
 59 Aren nach den Richtlinien der Bio-Vinatura Vitiswiss

2.5 Einrichtungen

Der Rebbetrieb besitzt am Standort Neftenbach folgende Einrichtungen:

Stahltanks	ca. 42'000 Liter
Barrique – Ausbau	ca. 10 Fass

Sprayer, Motormäher und Lieferwagen sind im Betrieb vorhanden. Abbeermaaschine, Presse, Filter, Pumpen und CO₂-Anlage gehören ebenfalls zum vorhandenen Maschinenpark. Der benötigte Traktor und diverse Zusatzgeräte werden jeweils gemietet.

2.6 Lagerräumlichkeiten

Das Flaschenlager befindet sich in der Schlossscheune Wülflingen. Zusätzlich ist an der Lindstrasse 6 im Untergeschoss eine kleine Vinothek eingerichtet.

2.7 Verkaufskanäle

Die Traubenprodukte werden hauptsächlich an Privatkundschaft, städtische Restaurants, ortsansässige Handwerker sowie für Anlässe der Stadt Winterthur verkauft.

Die Kundenkartei konnte in der vergangenen Zeit stetig vergrössert werden. Es ist jedoch eine klare Tendenz festzustellen, dass das Einkaufsvolumen der einzelnen Kunden und Kundinnen stark rückläufig ist.

2.8 Aktivitäten

Der Rebbetrieb hat die Verkaufsbemühungen in den letzten zwei Jahren im Rahmen der vorhandenen finanziellen und personellen Mittel intensiviert. Es wurden Sommer- und Weihnachtsverkäufe in der Schlossscheune Wülflingen, Handwerkerapéros, Standaktionen in der Altstadt, Degustationen und Führungen, Tage der offenen Kellertür am 1. Mai sowie individuelle Weinberatungen durchgeführt.

Die Verkaufsaktivitäten wurden zudem mit entsprechender Werbung wie Versand der Weinbroschüre, Flyer, Inserate, Werbung in Stadtinfo, Internet- und Intranetauftritt, Werbeschaufenster sowie persönlicher Verkaufsakquisition gestützt.

2.9 Arbeitskräfte

Im heutigen Rebbetrieb sind heute total 2,55 Sollstellen vorhanden. Die Arbeit wird von einem Winzermeister (100 %; Rebenbewirtschaftung und Weinbereitung, Materialbewirtschaftung, Weinauslieferung, Mithilfe Weinverkauf), einer Winzerlehrtöchter (100 % gemäss Lehrplan) sowie verschiedenen Aushilfskräften (55 %; Laubarbeiten und Traubenlese auf Basis Stundenentlohnung) erledigt.

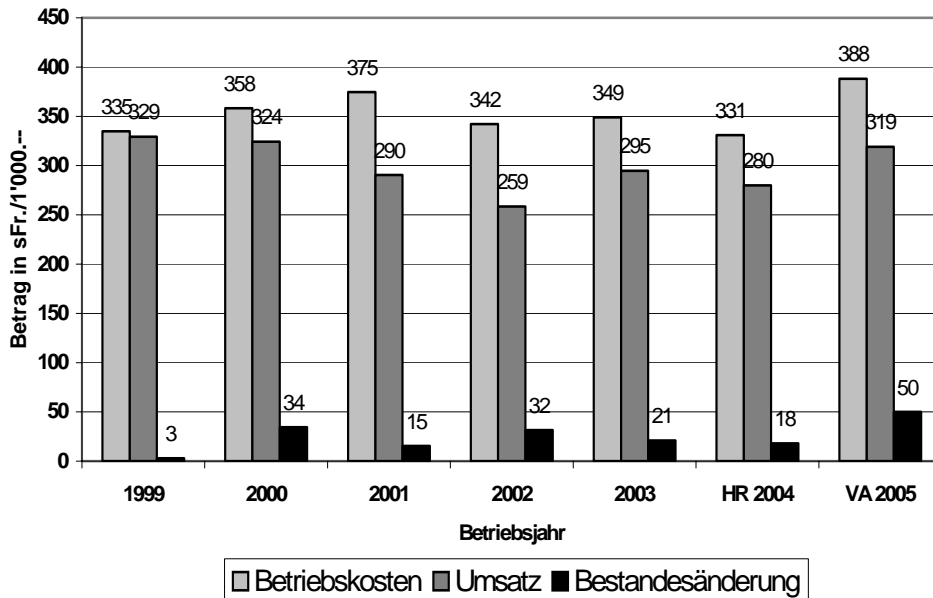
2.10 Der heutige Rebbetrieb in Zahlen

Der Rebbetrieb wird mit einer sogenannten geschlossenen Betriebsrechnung geführt. Allfällige Gewinne bzw. Rückschläge werden auf dem Betriebsreservenkonto (228024 - Rebbetriebe) der städtischen Betriebe gebucht. Per 31. Dezember 2003 weist die Reserve einen Saldo von Fr. 137'212.55 auf.

Der Rechnungsrückblick zeigt seit 1999 klar auf, dass die Betriebskosten die Erträge regelmässig übersteigen. Das bewirkt, dass jährlich ein Rückschlag von ca. Fr. 60'000.— dem Betriebsreservenkonto belastet werden muss.

Bei der Analyse der Betriebskosten hat sich gezeigt, dass kein Sparpotential vorhanden ist. Es ist sogar zu vermerken, dass auf Grund der vergangenen defensiven Ausgabenpolitik der Maschinenpark seine Amortisationszeit längst hinter sich hat und in Zukunft vermehrt zusätzliche Investitionen der Stadt zwingend notwendig werden.

Die Betriebskosten- und die Umsatzentwicklung sowie die jeweiligen Bestandesveränderungen (Lagerbestandszunahme seit 1999) sind auf der nachfolgenden Grafik ersichtlich:



Auf der Ertragsseite kann es somit vereinfacht ausgedrückt heissen, dass der Verkaufsabsatz zu gering ist.

2.11 Gründe für die Absatzschwierigkeiten

Für die Absatzschwierigkeiten sind verschiedene Punkte mitverantwortlich:

Der Absatz der heutigen Hauptsorte - Blauburgunder - ist in den vergangenen Jahren markant zurückgegangen.

Die in der Vergangenheit neu geschaffenen Spezialitäten wie Chardonnay, Gewürztraminer oder Léon Millot konnten trotz guter Marktplatzierung den Verkaufseinbruch des Blauburgunders nicht wettmachen.

Seit zwei Jahren wurden, wie bereits erwähnt, zusätzliche verkaufsfördernde Massnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln getroffen, jedoch ohne durchschlagenden Erfolg.

Es ist festzustellen, dass der Kundenstamm in den vergangenen Jahren zwar stetig ansteigt, jedoch die bezogene Weinmenge pro Bestellung stark rückläufig ist. Dies ist kein Phänomen, welches allein bei der Stadt Winterthur beobachtet werden kann, sondern ist unter anderem auch auf die gegenwärtigen Marktentwicklungen und veränderte Gewohnheiten der Bevölkerung zurückzuführen:

- Angespannte Lage auf dem Weinmarkt, Überangebot
- Liberalisierung der Märkte, billige ausländische Weine

- kein Verkaufskanal bei Grossverteilern
- Veränderung der Konsumgewohnheiten
- Veränderungen von kulturellen Werten
- Label Stadt Winterthur (hat bezogen auf den Weinverkauf nicht nur ein positives Image).

3. Zukunftsaussichten des Rebbetriebes der Stadt Winterthur

Auf Grund der finanziellen Aussichten hat die Liegenschaftenverwaltung einen Businessplan erarbeitet, der ein mögliches Zukunftsszenario aufzeigt. Der Zeithorizont wurde auf sechs Jahre festgelegt.

Folgende Grundüberlegungen flossen in den Businessplan ein:

3.1 Anpassung der Traubenproduktion

Mit der Reduktion der Blauburgunderfläche und der gleichzeitigen Neubestockung mit anderen Sorten (10 Aren Chardonnay, 64 Aren Cabernet-Jura, 6 Aren Garanoir, 20 Aren Sorte noch nicht festgelegt) welche südländische und damit marktgängige Weintypen hervorbringen, könnte unter optimalsten Bedingungen der Verkaufsumsatz gesteigert werden.

Diese Produkteausrichtung unterliegt dem normalen Unternehmerrisiko. Der dannzumalige Markt wird mitentscheidend sein, inwieweit die Verkaufszahlen verbessert werden können.

Dazu ist es zwingend, die Verkaufsbemühungen zu verstärken. Dies wäre mit dem Aufbau eines WeinberaterInnen-Teams mit umsatzabhängiger Entlohnung vorgesehen.

3.2 Erneuerung des Maschinenparks

Der vorhandene Maschinenpark muss in den kommenden fünf Jahren teilerneuert werden. Es ist mit total ca. Fr. 100'000.— Investitionskosten zu rechnen.

3.3 Zahlen des Businessplans

Die resultierenden Planzahlen zeigen folgendes auf:

Hochrechnungen	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ertrag	317	369	350	329	350	390	414
Aufwand	392	438	451	362	361	370	385
Ergebnis	-75	-69	-101	-33	-11	20	29
Entwicklung Betriebsreserve	62	-7	-108	-141	-152	-132	-103

Es ist somit zu erwarten, dass mit dem Rebjahr 2005 die Betriebsreserve aufgebraucht ist. Das bedeutet, dass der Rebbetrieb für die Weiterführung für die nächsten fünf Jahre einen Betriebskredit von ca. Fr. 160'000.— benötigen wird.

Unter optimalsten Bedingungen – steigende Absatzzahlen, keine unbeeinflussbare Marktparameter, kein Frostjahr etc. – wäre der Rebbetrieb somit ab dem Jahr 2009 in der Lage, den Betriebskredit geringfügig zu verringern.

3.4 Vor- und Nachteile einer Weiterführung des Rebbetriebes

Die Vor- und Nachteile eines städtischen Rebbetriebes können wie folgt umschrieben werden:

Vorteile:

Kulturgut
Stadtwein ein Produkt der Stadt
Innovativer Betrieb / Umweltgerechte
Produktion
Generierung Arbeitsplätze

Nachteile:

Keine Kernaufgabe der Stadt
Label Stadt Winterthur

Hoher Personalaufwand
Unternehmerisches Risiko/
Rentabilität

3.5 Fazit

Auf Grund der heute bekannten Umstände kann festgehalten werden, dass der Rebbetrieb in der heutigen Betriebsform der Stadt Winterthur nicht selbsttragend sein kann. Ein erfolgreiches Bestehen am gegenwärtigen und zukünftigen Weinmarkt ist mit hohem Engagement und finanziellen Risiken verbunden. In Abwägung aller Punkte und unter Berücksichtigung, dass die Führung eines Rebbetriebes keine Kernaufgabe der Stadt Winterthur ist, sind Alternativlösungen angegangen worden.

4. Alternativlösungen

Der vorerwähnte Sachverhalt hat die Liegenschaftenverwaltung veranlasst, nach Alternativlösungen zu suchen. Vorweg gilt es zu erwähnen, dass der übersättigte Weinmarkt keine einfache Ausgangslage darstellt.

Geprüft wurden sowohl ein Verkauf als auch eine Verpachtung. Im Verlauf der Monate November 2004 bis Januar 2005 wurden verschiedene Gespräche mit Interessenten geführt.

Bei beiden Lösungsvarianten sind die Übernahme des Pflanzenkapitals (Zeitwert: Fr. 193'000.-- / Neuwert: Fr. 501'600.--) sowie des Fahrzeug- und Maschinenparkes (Zeitwert: Fr. 84'000.-- / Neuwert: Fr. 304'100.--) gegebene Rahmenbedingungen.

Zudem ist ein Partner oder eine Partnerin für beide Produktionsflächen in Neftenbach und Wiesendangen zu favorisieren.

4.1 Verkauf

Die Grundstücke in Neftenbach und Wiesendangen sind mit einer grundbuchlich gesicherten Rebverpflichtung (Anmerkung) versehen. Ebenso gestalten sie das Orts- und Landschaftsbild prägend. Auch gilt es zu beachten, dass beim Landverkauf kein Ertrag generiert werden kann. Die Liegenschaften (Trottgebäude) sind denkmalpflegerisch geschützt.

Die konkreten Anfragen möglicher Interessenten blieben allerdings ohne Erfolg. Aufgrund der eingegangenen Kaufangebote wäre ein Verkauf der Rebgrundstücke, wenn überhaupt, nur zu finanziell unattraktiven Preisen möglich gewesen. Dieser Umstand wie auch die Kenntnis der Marktlage der ortsansässigen Weinproduzenten haben gezeigt, dass kein Käufermarkt vorhanden ist. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat gegen einen Verkauf der Grundstücke entschieden.

4.2 Verpachtung

Mit einer langfristigen Verpachtung der Grundstücke (20 - 25 Jahre) sowie dem Verkauf des Pflanzenkapitals an einen Pächter oder eine Pächterin kann eine tragbare Lösung für beide Parteien erreicht werden.

Es wurden Gespräche mit vier Parteien geführt. Schliesslich konnte ein Interessent gefunden werden, der bereit ist, beide Rebgrundstücke zu pachten sowie die Vertragsbedingungen zu erfüllen.

Die VOLG Weinkellereien, Winterthur, pachten die beiden Rebgrundstücke in Neftenbach und Wiesendangen und übernehmen die Rebstöcke sowie das Inventar des Rebbetriebes in ihr Eigentum. Die beiden Trotgebäude werden gemietet.

Die wesentlichen Bedingungen des Pachtvertrages sind:

Pachtbeginn: 1. September 2005 (spätestens auf Ernte)

Pachtdauer: 20 Jahre

Pachtzins: Fr. 6'307.— (Fr. 13.50/m² Durchschnitt)

Die Rebstöcke werden von der Pächterin erworben. Der Kaufpreis ist unter Berücksichtigung der Altersentwertung der Pflanzen auf Fr. 193'000.— (Zeitwert) festgelegt worden.

Die bestehenden Einrichtungen, Maschinen und Fahrzeuge werden ebenfalls von der Pächterin zum Preis von Fr. 84'000.— (Zeitwert) erworben.

Die beiden Trotgebäude werden analog der Laufzeit des Pachtvertrages an die VOLG Weinkellereien, Winterthur, vermietet. Der Stadt Winterthur steht vereinbarungsgemäss das jederzeitige Recht zu, die Trotstuben für städtische Anlässe entschädigungslos zu nutzen.

Zu erwähnen ist, dass die VOLG Weinkellereien, Winterthur, bereits heute ca. 44 ha Rebland am Goldenberg und Gallispitz von der Stadt Winterthur gepachtet haben.

4.2.1 Verpflichtung zur Produktion eines Stadtweines

Die VOLG Weinkellereien verpflichten sich zur Produktion eines Stadtweines (ca. 3'000 Flaschen Rot-, Rosé- und Weisswein) aus dem Traubengut der bereits heute an die VOLG Weinkellereien verpachteten städtischen Rebhänge auf Stadtgebiet Winterthur.

4.2.2 Arbeitskräfte / Personelles

Die Übernahme des Winzermeisters in seiner heutigen Funktion durch die VOLG Weinkellereien ist nicht möglich. Die Personaladministration der fenaco Winterthur hat jedoch ihre Unterstützung in der Suche nach einer passenden Stelle zugesichert. Ferner werden von der Stadt Winterthur die Ansprüche auf der Grundlage des Personalstatuts garantiert.

Die Weiterführung des Lehrverhältnisses wird von den VOLG Weinkellereien zugesichert.

5. Rechtliches

Gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 12 der Gemeindeordnung (GO) ist der Grosse Gemeinderat zuständig für die Aufhebung und Abtretung von Betrieben, deren Jahresvoranschlag im Aufwand oder Ertrag 200'000 Franken, nicht aber 2 Millionen Franken übersteigt. Nachdem der Rebbetrieb heute und für die absehbare Zukunft Jahresaufwände und –erträge in dieser Grössenordnung ausweist, liegt der Aufhebungsentscheid somit grundsätzlich beim Parlament.

Nach geltender Verordnung über die Organisation der Stadtverwaltung (VOS, Art. 10) gehört der Rebbau zu den Aufgaben der städtischen Liegenschaftenverwaltung. Mit Aufhebung des Rebbetriebs ist diese Aufgabe hinfällig. Im Rahmen der geplanten Totalrevision der VOS, die ebenfalls in die Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates fällt (§ 28 Abs. 1 Ziff. 1 GO), wird diesem Umstand Rechnung zu tragen sein.

Die Detailregelung der Verpachtung und der Abschluss der entsprechenden Verträge sind dagegen nach GO Sache des Stadtrates (§ 41 Abs. 2 Ziff. 6 GO).

6. Schlussbemerkungen

Auf Grund der finanziellen Situation und Zukunftsperspektive des Rebbetriebes steht fest, dass ein integrierter Rebbetrieb in der Stadtverwaltung nicht selbsttragend sein wird. Somit müsste die Laufende Rechnung der Stadt Winterthur pro Jahr mit ca. Fr. 50'000.— bis Fr. 100'000.— belastet werden. Die Eigenkelterei gehört zudem nicht zur Kernaufgabe der Stadtverwaltung.

Gesamtheitlich betrachtet ist die Verpachtung der Rebgrundstücke an die VOLG Weinkellereien, Winterthur, die bestmögliche Lösung. So bleibt die Stadt Winterthur weiterhin Eigentümerin von zwei grösseren Grundstücken.

Mit den VOLG Weinkellereien hat die Stadt Winterthur eine verlässliche Vertragspartnerin, die eine nachhaltige Bewirtschaftung der Rebanlagen sowie die Produktion eines Stadtweines aus eigenen Trauben garantiert. Zudem konnte mit dieser seit mehreren Jahrzehnten ansässigen Unternehmung eine partnerschaftliche Lösung gefunden werden.

Das Aufrechterhalten des Weinbaus als Tradition und Kulturgut der Stadt Winterthur ist mit den VOLG Weinkellereien auf einem hohen Qualitätsniveau garantiert.

Die negative Betriebsrechnung kann eliminiert, sowie das zukünftige Restrisiko eines selbstgeführten Rebbetriebes kann ausgeschlossen werden.

Aus diesen Überlegungen wird folgende Lösungsvariante empfohlen:

Der städtische Rebbetrieb wird per 31. August 2005 aufgehoben und per 1. September 2005 an die VOLG Weinkellereien verpachtet.

Für das Personal wird umgehend in Zusammenarbeit mit dem Personaldienst der fenaco und unter Berücksichtigung des städtischen Personalstatuts eine sozialverträgliche Lösung gesucht.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder