

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 1. Juli 2015

Landwirtschaftsbetrieb Gfellerhof, Schwamendingen, Neubau Remise und Erweiterung Futterlager, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin des Landwirtschaftsbetriebs Gfellerhof in Schwamendingen. Der Gfellerhof ist von strategischer Bedeutung für die nachhaltige Bewirtschaftung der städtischen Landwirtschaftsflächen in den Gebieten Schwamendingen, Stettbach, Tobelhof, Adlisberg und Witikon (einschliesslich Naturschutzgebiet Wehrenbachtobel) sowie Dübendorf. In diesem Raum verpachtet die Stadt drei Bauernhöfe (Gfellerhof, Adlisberg, Huebhof), die den grössten Teil der in diesem Gebiet zur Verfügung stehenden 170 Hektaren Fruchtfolgeflächen gemäss den landwirtschaftlichen Zielen der Stadt Zürich bewirtschaften. Mehr als die Hälfte davon (80 ha) wird vom Gfellerhof bewirtschaftet, der aufgrund seiner Betriebsstruktur und Grösse (87 Grossvieheinheiten) und dank der fachlich ausgewiesenen Pächterfamilie eine gute Existenz bietet. Die Pächterfamilie des Gfellerhofs wirkt zudem aktiv im Projekt «Schule auf dem Bauernhof» von Grün Stadt Zürich mit. Mit dem vorliegenden Projekt soll die Zukunftsfähigkeit des Gfellerhofs gesichert werden.

Die Zukunft der beiden andern Betriebe ist noch unklar (Adlisberg) bzw. offen (Huebhof, dessen Pächter 2020 pensioniert wird). In Schwamendingen gibt es auch einen privaten Betrieb, der jedoch nicht in der Lage wäre, wesentlich mehr Fläche zu übernehmen.

Ausgangslage

Das bestehende Gebäudeensemble stammt aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert und wurde Mitte des 20. Jahrhunderts baulich erweitert. Der landwirtschaftliche Pachtbetrieb ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und die vorhandenen Einrichtungen genügen längst nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um den flächenmässig gut positionierten Betrieb zukunftsfähig zu halten, müssen die Strukturen gezielt verbessert werden.

Die Ausgaben belaufen sich auf 4,3 Millionen Franken (einschliesslich Reserven von Fr. 537 000.–). Davon sind Fr. 1 315 000.– gebundene Ausgaben (Instandsetzung der alten Scheune sowie Erneuerung und Teilverlegung der veralteten Biogasanlage). Neue Ausgaben von Fr. 2 985 000.– entstehen für den Neubau einer Remise für Fahrzeuge und Maschinen, für die Erweiterung des Futterlagers sowie für die Herrichtung des Vorplatzes und des Pausenraums.

Der Ersatz der veralteten Biogasanlage wird mit einem Betrag von Fr. 415 000.– aus dem «Rahmenkredit Energiesparmassnahmen in städtischen Liegenschaften» (GR Nr. 2006/558) unterstützt.

Der landwirtschaftliche Pachtbetrieb Gfellerhof befindet sich in einem Grünstreifen am Nordhang des Zürichbergs. Die sanft geneigte Landschaft mit Weitblick über die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Felder stösst an den Rand der Siedlungsbebauungen von Schwamendingen und Dübendorf. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gfellerhof befindet sich das sozialpädagogische Zentrum Gfellergut, eine Institution der «Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime». Das ursprüngliche Gebäudeensemble des Gfellerhofs (Wohnhaus und Scheune) steht auf Boden der Gemeinde Dübendorf und ist über einen Vorplatz mit zentraler Linde an die Stettbachstrasse angeschlossen.

Die Gebäude sind nicht im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet und wurden im Jahr 2007 von der Immobilienbewirtschaftung ins Portefeuille von Grün Stadt Zürich transferiert. Die Böschung am Franzosenweg oberhalb der Stallbauten ist im Landschaftsschutzinventar verzeichnet, und die bestehende Hecke entlang des Futterlagers ist im Interesse des Naturschutzes zu erhalten. Die Grundstücke sind nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich verzeichnet.

Der Gfellerhof wird seit rund 13 Jahren von der Pächterfamilie Peter und Rosmarie Nussbaum umsichtig geführt. Der Hof ist im Quartier gut etabliert und erfüllt die Richtlinien des Biolandbaus. Der Gfellerhof hat einen Tierbestand von 87 Grossvieheinheiten (GVE) und wird laut Pachtvertrag nach den Richtlinien von Bio Suisse bewirtschaftet. Neben Milchwirtschaft, Acker- und Obstbau wird auf dem Hof eine Biogasanlage betrieben. Dank dem Engagement der Pächterfamilie gibt es auf dem Hof zudem sehr gut besuchte Angebote für Schulen im Rahmen von «Schule auf dem Bauernhof» von Grün Stadt Zürich.

Bauliche und betriebliche Mängel

Die Scheune als ältestes Ökonomiegebäude muss dringend instandgesetzt werden, insbesondere das Dach und die Brandmauer zum angebauten Wohnhaus. Die vorhandene Fläche in der Scheune erlaubt es zudem nicht, eine ausreichend grosse Menge Raufutter für den Milchwirtschaftsbetrieb unterzubringen. Das klar vorgegebene Ziel in der Biolandwirtschaft, vermehrt Raufutter statt Kraffutter zu verfüttern, kann ohne deutliche Vergrösserung des bestehenden Futterlagers nicht erfüllt werden. Der Gfellerhof verfügt über einen belüfteten Heustock mit einer Lagerkapazität von knapp 500 m³, notwendig wären aber 1000 m³. Ein Teil des Heus muss deshalb extern gelagert werden, was unnötigen betrieblichen Aufwand verursacht.

Mit der aktuellen Schweizerischen Agrarpolitik (AP 14–17) wird unter anderem die graslandbasierte Milch- und Fleischproduktion gefördert. Dazu muss der Anteil von Gras und Heu an der Futtermittelration mindestens 75 Prozent betragen. Auch bei Bio-Suisse wird diese Kennzahl berücksichtigt und könnte künftig zur Richtlinie werden. Die Anpassung des Futterlagers ist deshalb für eine Bio-konforme Fütterung unumgänglich.

Die vorhandenen Stellflächen in der Scheune und auf dem Hofgelände sind für die betriebsnotwendigen Maschinen und Fahrzeuge zu klein, weshalb diese heute auf mehrere Standorte und auch auf Nachbarbetrieben verteilt sind. Dies führt zu Mehrverkehr und unnötigen Leerfahrten.

Der Vorplatz vor der Scheune ist durch den Anbau des kleinen Lagerraums optisch verunstaltet und bietet auch durch die verschiedenen Terrainhöhen wenig Aufenthaltsqualität für die ankommenden Besucherinnen und Besucher, insbesondere für die Schulklassen.

Seit 1996 wird der Gfellerhof von einer Biogasanlage mit Wärme versorgt. Durch die Nutzung der Abwärme können jährlich 25 000 Liter Heizöl substituiert sowie 65 000 kg/a Treibhausgasemissionen vermieden werden. Die Biogasanlage des Gfellerhofs dient zudem als Demonstrationsanlage und Informationszentrum für Schulklassen. Als Reserve ist in der Scheune neben dem Wohnhaus zusätzlich eine Ölheizung eingebaut. Die Biogasanlage hat ihre Lebensdauer überschritten und entspricht bezüglich Sicherheit, Technik und Effizienz nicht mehr dem aktuellen Stand. Die Instandsetzung der Anlage wäre theoretisch möglich, aber weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll. Ein weiterer Nachteil der bestehenden Biogasanlage ist ihre Lage. Der jetzige Standort verunmöglicht die notwendige Erweiterung eines effizient zu bewirtschaftenden Futterlagers. Der Ersatz der bestehenden Biogasanlage kann mit einem Beitrag aus dem «Rahmenkredit Energiesparmassnahmen in städtischen Liegenschaften» finanziert werden.

Projekt

Mit den geplanten baulichen Massnahmen soll die Funktionsfähigkeit des Betriebs substantiell verbessert, die Zukunftsfähigkeit gesichert und die Einheit der Anlage im Sinne der Gesamtwirkung gestärkt werden. Die heute verhältnismässig grossen Kubaturen der landwirtschaftlichen Gebäude werden auf das Nötigste reduziert, um das sensible Landschaftsbild zu schonen.

Das vorliegende Projekt stützt sich auf eine vorgängig erhobene Machbarkeitsstudie und wurde unter der Leitung des Amtes für Hochbauten durch Scheller Talerico Architekten, Kilchberg, ausgearbeitet. Das Projekt beinhaltet im Wesentlichen folgende Massnahmen, welche die Optimierung der betrieblichen Abläufe zum Ziel haben:

- Instandsetzung der alten Scheune für ein neues Heu-/Stroh-Lager für 120 Grossballen
- Erneuerung und Teilverlegung der veralteten Biogasanlage einschliesslich Fermenter
- Erweiterung des bestehenden Futterlagers
- Neubau einer Remise als künftiger zentraler Standort für Fahrzeuge und Maschinen
- Herrichtung des Vorplatzes und des Pausenraums einschliesslich neuer WC-Anlage für den Empfang von Schulklassen

Die Scheune als ältestes Ökonomiegebäude muss dringend instandgesetzt werden. Das Dach wird repariert und die Brandmauer zum angebauten Wohnhaus aufgedoppelt. Im Pausenraum werden Fenster und Türen ersetzt, die Oberflächen instandgesetzt oder erneuert. Des Weiteren wird der obere Scheunenboden für die Lagerung der Strohballen statisch verstärkt und im Bereich des Vorplatzes werden kleinere Reparaturen an den Asphalt- und Betonoberflächen vorgenommen.

Das optimierte Futterlager wird in Holzbauweise mit Hallentragwerk und Hartbetonboden erstellt. Durch den im Dach integrierten Kanal mit Oberlichtband kann die Luft für die neue Heubelüftung vorgewärmt werden. Ebenfalls neu ist die Installation eines Heukrans, welcher die gesamte Länge des Futterlagers abdeckt und die effiziente Befüllung der Futterkrippen erlaubt.

Die bestehende Biogasanlage hat ihre Lebensdauer überschritten und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Fermenter, Steuerung und Gasleitung werden komplett ersetzt, Jauchetröge und Rührwerke werden an die neue Anlage angepasst. Mit dem Ersatz des veralteten Fermenters durch einen neuen und grösseren, dezentral angeordneten Rund-Fermenter mit Betonwanne und Membrandach können die aktuellen sicherheitstechnischen, betrieblichen und wirtschaftlichen Anforderungen erfüllt werden.

Die Regen- und Schmutzwasserleitungen müssen im Interesse des Gewässerschutzes auf dem ganzen Gelände instandgesetzt und im Bereich der Remise erweitert werden. Zusätzlich wird für die Oberflächenentwässerung eine Flächenmulde als Bodenpassage im Terrain angelegt. Die alte Abflussleitung in den Stettbach muss neu erstellt werden.

Als neues Element im Gebäudekomplex des Gfellerhofs entsteht eine Remise, die als Abstellraum für die betriebsnotwendigen Maschinen und Fahrzeuge dient. Das Gebäude wird in Holzbauweise mit Hallentragwerk, grossem Vordach und Betonboden erstellt. Das Dach soll mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt werden. Im Sockelbereich der Remise wird ein grosser Retentionstank für die Regenwassernutzung gebaut, wodurch der betriebliche Frischwasserverbrauch massgeblich gesenkt werden kann. Unter dem auskragenden Vordach entsteht ein Waschplatz.

Der Pausenraum der «Schule auf dem Bauernhof» erhält neu eine WC-Anlage, eine kleine Teeküche sowie einen Kaminofen für den winterlichen Betrieb. Der bestehende kleine Lager- raum an der Nordfassade wird rückgebaut und beim Vorplatz wird der Terrainsprung zwi- schen Bodenplatte und Rasenfläche durch zwei neue Treppen überbrückt. Der Platz um die Linde wird durch eine Mauer eingefasst, welche den Schulklassen auch als Sitzmöglichkeit dient.

Termine, Bauausführung

Die Instandsetzungs- und Erweiterungsbauten werden mit Rücksicht auf den laufenden Be- trieb in Etappen realisiert. Es sind keine Provisorien geplant. Die Pächterfamilie wird die Ar- beitsabläufe in Absprache mit der Projektleitung anpassen. Vorbehältlich der Baubewilligung bzw. Baufreigabe ist die Erweiterung des Futterlagers auf Frühling 2016, die Inbetriebnahme im Herbst 2016 terminiert. Die Realisierung der neuen Remise ist in der zweiten Jahreshälfte 2016 geplant und die Instandsetzung der alten Scheune ist für das erste Quartal 2017 vor- gesehen.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Scheller Taleriko Architekten, Kilchberg, ist mit Erstellungskosten von 3,763 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der Baukredit von 4,3 Millionen Franken setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
Grundstück	5 000	14 000	19 000
Vorbereitungsarbeiten	16 000	134 000	150 000
Gebäude	606 000	2 071 000	2 677 000
Betriebseinrichtungen	419 000	89 000	508 000
Umgebung	20 000	115 000	135 000
Baunebenkosten	85 000	189 000	274 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 151 000	2 612 000	3 763 000
Zuschlag Bauherrschaft	55 000	124 000	179 000
Unvorhergesehenes	109 000	249 000	358 000
Kredit	1 315 000	2 985 000	4 300 000

Stichtag der Preise: 1. April 2014

Finanzierung, Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten bei einer maximalen Bruttoinvestition von Fr. 4 300 000.– belaufen sich auf rund Fr. 430 000.–. Aufgrund des Pachtverhältnisses entstehen für die Stadt keine betrieblichen Folgekosten. Die Abschreibungen bei Grün Stadt Zürich gehen zulasten der Produktegruppe 3 (Flächen- und Gebäudemanagement).

Zuständigkeit, Budgetnachweis, gebundene Ausgaben

Die Ausgaben von Grün Stadt Zürich und dem Amt für Hochbauten sind im Budget 2015 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2015–2018 vorgemerkt.

Die Ausgaben für die Instandsetzung der alten Scheune sowie die Erneuerung und Teilver- legung der veralteten Biogasanlage in Höhe von Fr. 1 315 000.– (einschliesslich Mehr- wertsteuer und Reserven) dienen der Erneuerung vorhandener Anlagen sowie der Erfüllung der Richtlinien des Labels Bio-Suisse. Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb ge- bundene Ausgaben i.S.v. § 121 des Gemeindegesetzes und § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt (GG, LS 131.1). Es besteht darüber weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Ermessensspielraum i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100). Für die Bewilligung ist des-

halb ungeachtet der Höhe der Kosten der Stadtrat zuständig (Art. 39 lit. c GeschO STR, AS 172.100).

Die Erweiterung des Futterlagers sowie die Herrichtung des Vorplatzes und des Pausenraums für Schulklassen dienen der Verbesserung des Betriebs. Die zentrale Remise für Fahrzeuge und Maschinen ist eine neue Anlage, weshalb es sich hier um neue Ausgaben handelt. Gemäss Kostenvoranschlag beläuft sich der Objektkredit einschliesslich Mehrwertsteuer, Eigenleistungen, Unvorhergesehenes und Zuschlag Bauherrschaft auf insgesamt Fr. 2 985 000.–. Für die Bewilligung neuer Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Erweiterung des Futterlagers, den Neubau einer zentralen Remise für Fahrzeuge und Maschinen sowie für die Herrichtung des Vorplatzes und des Pausenraums für Schulklassen wird gemäss Projekt und Kostenvoranschlag ein Objektkredit von Fr. 2 985 000.– einschliesslich Mehrwertsteuer bewilligt.**
- 2. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis 1. April 2014) und der Bauausführung.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti