

Sitzung vom 23. Juni 1993

1932. Anfrage (Landwirtschaftsbetrieb Pestalozziweg 19, Schlieren)

Kantonsrat Hans Wiederkehr, Dietikon, hat am 5. April 1993 folgende Anfrage eingereicht:

Der dem Kanton Zürich gehörende Landwirtschaftsbetrieb der ehemaligen Pestalozzistiftung in Schlieren wird seit nahezu 25 Jahren vom gleichen Pächter bewirtschaftet. Von den 27 ha Nutzfläche gehören nebst den Gebäulichkeiten 8,2 ha dem Kanton Zürich, 12 ha der Stadt Zürich und die restlichen 7 ha der Stadt Schlieren und weiteren Eigentümern. Die Gebäulichkeiten umfassen Wohnhaus, Stöckli, Stall mit Scheune, Remise sowie das ehemalige Zöglingshaus. Durch die Pächterfamilie wurden im Wohnhaus und im Stöckli auf eigene Kosten verschiedene Renovationen ausgeführt. 2 Silos, Heubelüftung, Vieh- und Fahrhabe sowie 750 Obstbäume sind Eigentum des Pächters.

Ausser dem ehemaligen Zöglingstrakt befinden sich vor allem Stall und Scheune, aber auch der Wohntrakt in bedenklichstem Zustand. Das Veterinäramt des Kantons Zürich machte mit Brief vom 24. September 1992 auf die völlig unhalt- und unzumutbaren Zustände aufmerksam und setzte eine Sanierungsfrist bis 31. Dezember 1993. Dem Pächter wurden mündlich Sanierungen in Aussicht gestellt, aber nicht durchgeführt.

Experten des SVIL errechneten die Kosten einer Totalsanierung auf 1,8 Millionen Franken.

Gemäss Richtlinien des Landwirtschaftskonzepts der Stadt Zürich und in Anbetracht der Stadtnähe ist ein 27-Hektaren-Betrieb mit 750 Obstbäumen unbedingt erhaltenswert. Der Pflege der Kulturlächen im Naherholungsgebiet der Stadt kommt grosse Bedeutung zu. Eine Weiterführung des Betriebs ist durch den Sohn des Pächters als initiativen, gut ausgebildeten dipl. Meisterlandwirt gesichert.

In Anbetracht der gesetzten Fristen bitte ich den Regierungsrat um möglichst speditive Beantwortung der sich aufdrängenden Fragen:

1. Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass dieser Betrieb in unmittelbarer Stadtnähe unbedingt erhalten werden muss?
2. Ist der Regierungsrat bereit, unverzüglich die dringendst notwendige Sanierung in die Wege zu leiten?
3. Ist der Regierungsrat bereit, die am 26. September 1991 verfügte Pachtkündigung mit gerichtlichem Aufschub bis zum Jahre 2000 zurückzunehmen?
4. Ist der Regierungsrat bereit, dem heutigen Pächter das Betreffnis zum Kauf anzubieten oder allenfalls einen Baurechtsvertrag zu unterbreiten?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Anfrage Hans Wiederkehr, Dietikon, wird wie folgt beantwortet:

Der Staat erwarb die Liegenschaften der Zürcherischen Pestalozzistiftung am Alten Zürichweg und Pestalozziweg in Schlieren im Jahre 1969. Der Kaufpreis für die Gebäude und das 8,2 ha messende Land betrug 7 Millionen Franken. Der Erwerb erfolgte im Hinblick auf eine künftige staatliche Nutzung, namentlich auch als Alternativstandort für die Mittelschule Limmattal. Heute bestehen keine konkreten Projekte; ein Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht für Zwecke der Landwirtschaft erscheint aber angesichts der attraktiven Lage am Stadtrand, des bestehenden öffentlichen Interesses am Naherholungsgebiet sowie des bisherigen finanziellen Aufwandes, welcher den erzielbaren Erlös bei weitem überschreitet, nicht angebracht.

Das Heimwesen wurde dem heutigen Pächter mit Wirkung ab 1. April 1970 für drei Jahre verpachtet. Die Vertragsdauer hat sich mangels Kündigung jeweils um drei Jahre, seit Bestehen des neuen Pachtrechts um sechs Jahre verlängert. Mit der Kündigung auf den ordentlichen Termin vom 30. März 1994 wurde die automatische Verlängerung der Pachtdauer um erneute sechs Jahre mit einer Erstreckungsmöglichkeit von weiteren sechs Jahren unterbrochen. Damit können die heute anstehenden Probleme des Pächterwechsels und der baulichen Substanzerhaltung ohne zeitlichen Druck bearbeitet werden.

Der Pächter ist seinen vertraglichen Pflichten stets nach gekommen und hat den Hof klaglos geführt. Nach einer vorliegenden Schätzung über die von ihm gepflanzten Obstbäume handelt es sich nicht um 750, sondern um 206 Exemplare, die einen Wert von Fr. 15 870 darstellen. Weil er 68jährig ist, wünscht er den Hof seinem dreissigjährigen Sohn, der Landwirt gelernt und die Meisterprüfung abgelegt hat, übertragen zu können. Der Sohn ist in Schlieren aufgewachsen, weshalb er sich für diesen und nicht für den elterlichen Betrieb in der Innerschweiz interessiert, der zwar auch existenzsichernd, jedoch einem Dritten verpachtet sei.

Ist der staatliche Betrieb in Schlieren für eine längere Zeit neu zu verpachten, so ist es unumgänglich, diesen in baulicher Hinsicht den geänderten Komfort- und Betriebsansprüchen sowie den neuen Tierschutzbestimmungen anzupassen. Nach eigenen Schätzungen und der Beurteilung durch die Schweizerische Vereinigung Industrie- und Landwirtschaft SVIL beträgt der finanzielle Aufwand dafür rund 1,5 Millionen Franken. Dabei ist zu beachten, dass der grössere Teil des bewirtschafteten Landes nicht dem Staat, sondern Dritten gehört. Eine Investition in dieser Grössenordnung setzt deshalb voraus, dass diese Dritten einer längerfristigen, mindestens 15jährigen Verpachtung ihrer Grundstücke zustimmen. Die Stadt Zürich, als Verpächterin von 12,4 ha angrenzenden Landes, wurde deshalb vor der Kündigung angefragt. Sie wollte sich nicht über die gesetzlichen Fristen hinaus verpflichten. Auch deshalb waren die Voraussetzungen für eine stillschweigende Vertragsverlängerung nicht gegeben.

Gegen die Kündigung setzte sich der Pächter zur Wehr und erreichte vor Mietgericht eine vergleichsweise Erstreckung des Pachtverhältnisses bis 31. März 2000. Die Finanzdirektion ersuchte die Stadt Zürich um Wiedererwägung ihres negativen Entscheides und erwirkte eine positive Antwort, falls der Kanton bereit sei, den städtischen Landanteil in Schlieren im Ausmass von 4,6 ha käuflich zu übernehmen. Zurzeit finden darüber Verhandlungen statt.

Das Heimwesen auf dem Schlieremer Berg ist vornehmlich der Freihaltezone und dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Damit besteht aus baurechtlicher Sicht keine Gefahr einer Veränderung der Nutzungsart. Die baulichen Anpassungen zwecks Beachtung der Tierschutzbestimmungen könnten sofort angeordnet werden. Dafür wäre mit Kosten zwischen Fr. 70 000 und Fr. 100 000 zu rechnen. Weil jedoch bei einer Anpassung der Scheune mit Stall an die geänderten betrieblichen Anforderungen eine andere Sanierungsart gewählt werden müsste, sind diese Baumassnahmen nur dann vorzunehmen, wenn es bei einer Beendigung des Pachtverhältnisses im Jahre 2000 bleibt. Zunächst ist aber zu prüfen, ob nicht doch noch die Voraussetzungen für eine erneute, längerfristige Pacht und damit für eine durchgreifende Sanierung erarbeitet werden können. Im Rahmen dieser Abklärungen ist auch die Frage zu prüfen, ob die in jenem Gebiet bestehenden Privatbetriebe sinnvoll ergänzt oder lediglich konkurrenziert würden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 23. Juni 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
Roggwiller