

Zürich, den 4. Oktober 2000

## DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. März 2000 reichten die Gemeinderäte Theo Hauri und Werner Furrer (beide SVP) folgende Motion GR Nr. 2000/151 ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung zu unterbreiten, welche den Verkauf der sich im Eigentum der Stadt Zürich befindlichen Bauernhöfe mit Hofraum an die bisherigen Pächter oder an Dritte vorsieht. Das Landwirtschaftsland soll den Bewirtschaftern mit langfristigen Pachtverträgen zu vernünftigen Konditionen zur Nutzung übergeben werden.

**Begründung:**

Der Betrieb von Bauernhöfen gehört nicht mehr zu den Kernaufgaben der Stadt. Im Zuge des neuen eidgenössischen Landwirtschaftskonzepts ist eine rentable Betriebsführung der Höfe in Selbstverantwortung unerlässlich. Die Abwanderung von ausgewiesenen Pächtern wegen gravierenden Auflagen muss gestoppt werden. Falls realistische Bedingungen geboten würden, könnten auch die bildungspolitisch wertvollen Führungen von Schulklassen weiter betrieben werden.

Gemäss Art. 90 GeschO GR wird der Stadtrat mit einer Motion verpflichtet, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab, hat er dies innert sechs Monaten seit Einreichung der Motion schriftlich zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Die vorliegende Motion will den Stadtrat verpflichten, die städtischen Bauernhöfe an die Pächter oder andere Privatpersonen zu verkaufen und ihnen das zum Hof gehörige Land mit langfristigen Pachtverträgen zur Nutzung zu überlassen. Für den Verkauf von Liegenschaften im Wert von mehr als Fr. 500 000.– ist der Gemeinderat zuständig (Art. 41 lit. m GO). Für den Verkauf aller städtischen Bauernhöfe wäre mit Sicherheit der Gemeinderat zuständig, weshalb das Begehren grundsätzlich motionabel ist. Allerdings ist das Begehren aus rechtlichen Gründen unzulässig und politisch sowie wirtschaftlich nicht sinnvoll. Der Stadtrat beantragt aus folgenden Gründen die Ablehnung der Motion.

Der Verkauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften ohne dazugehöriges Landwirtschaftsland widerspricht im Grundsatz dem Realteilungsverbot von Art. 58 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991. Das Gesetz sieht in Art. 59 verschiedene – vom Kanton zu bewilligende – Ausnahmen vom Grundsatz des Realteilungsverbots vor, aber die von der Motion implizierte Begründung würde keine Ausnahme gestatten. Schon allein wegen Widerspruchs zum Bundesrecht muss der Stadtrat die Ablehnung der Motion beantragen. Aber selbst wenn keine

rechtlichen Hindernisse beständen, wäre die Motion aus folgenden Gründen abzulehnen.

Die Motionäre gehen davon aus, es gebe in der Stadt Zürich eine «Abwanderungsbewegung ausgewiesener Pächter». Das ist irreführend. Die Pacht eines städtischen Landwirtschaftsbetriebs ist nach wie vor begehrt, von einer Abwanderung von Pächtern kann keine Rede sein. Die Standortvorteile wie Kundennähe und grosse Absatzmärkte werden von den Pächtern genutzt und geschätzt. Sie überwiegen die durch die grössere Empfindlichkeit der Stadtbevölkerung bedingten gelegentlichen Standortnachteile wie vermehrte Klagen wegen Geruchs- und Lärmimmissionen deutlich. Auch die Vermittlung bäuerlicher Wertvorstellungen an ein breites interessiertes Publikum wird keineswegs als lästige Pflicht empfunden, sondern als Möglichkeit der Kundinnen- und Kundenakquisition erkannt.

Der vorgeschlagene Verkauf der grösstenteils sanierten städtischen Bauernhöfe, die zum Teil in der Bauzone liegen, würde zum heutigen Zeitpunkt ein Millionengeschenk an die heutigen Pächter bedeuten. Pächter haben gemäss Art. 47 BGG ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Als Kaufpreis käme theoretisch der Verkehrswert in Frage, allerdings nur theoretisch, denn gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b der Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998 richtet der Bund Investitionshilfen bei Betriebsübernahmen nur dann aus, wenn der Betrieb maximal zum zweieinhalbfachen Ertragswert übernommen wurde. Im Falle des Kaufs von Gebäuden ohne Land (gilt nicht als landwirtschaftliches Gewerbe) werden gemäss Art. 44 der Verordnung überhaupt keine Beiträge ausgerichtet.

Auch die Vorschriften über die Begrenzung der Belastung von landwirtschaftlichen Gewerben lassen Kaufpreise in Höhe des Verkehrswertes kaum zu (vgl. Art. 73 BGG). Die langfristigen Investitionen der Stadt, die ein Mehrfaches des Ertragswertes betragen (etwa 13,5 Mio. Franken zwischen 1991 und 1998), wären verloren, wenn die Betriebe zu den üblichen Bedingungen verkauft werden müssten.

Direktzahlungen (Flächenbeiträge) erhalten die Pächter der städtischen Bauernhöfe genau gleich wie private Bauern. Eigentum der Bauern kann diesbezüglich sogar schädlich sein, denn bei einem anrechenbaren Vermögen von über Fr. 800 000.- werden Direktzahlungen gekürzt und ab einem Vermögen von über einer Million Franken sogar ganz gestrichen.

Die Stadt hält nicht einfach am Prinzip am Eigentum fest, sondern weil erfahrungsgemäss mit der Verpachtung der Betriebe sowohl die Ziele der Bauern als auch die Ziele der Stadt am besten erreicht werden können. Auch die Stadt geht jedoch neue Wege, wo es sinnvoll erscheint. So soll der geplante neue Quartierhof in Witikon im Baurecht erstellt werden, damit die Stadt die Investitionskosten sparen kann. Hier – bei einem Neubau – rechtfertigt sich dieses Vorgehen, nicht jedoch bei den bestehenden Höfen, in die die Stadt massiv – und erfolgreich – investiert hat. Schon ein Baurechtsvertrag erlaubt es der Stadt nur sehr beschränkt, die konkrete Bewirtschaftungsweise eines Betriebs festzulegen, und nach einem Verkauf entfällt von vorneherein jede Mitsprache.

Einzig das Pachtverhältnis erlaubt eine weitgehende Einflussnahme der Stadt auf Fragen der Bewirtschaftung (vgl. Art. 22 a LPG). Im Gegenzug kann bei Pachtverträgen im gegenseitigen Interesse flexibel auf neue Umweltbedingungen (z.B. Marktentwicklungen) reagiert werden. Insbesondere können die zugunsten der Öffentlichkeit erbrachten Pächterleistungen finanziell berücksichtigt werden. Die langfristige Sicherung einer der städtischen Umgebung angepassten, ökologischen und tiergerechten Bewirtschaftungsweise lässt sich am besten mit Pachtverträgen erreichen. Dass die ökologischen Leistungen der Bauern für die Tierwelt und die Bevölkerung von grösster Wichtigkeit sind, ist allgemein anerkannt. Ebenso, dass ökologische Leistungen ohne Förderung durch die öffentliche Hand nur zögerlich erbracht werden, weil sie im Moment nur unvollständig auf die Produktpreise überwältzt werden können.

Gleichzeitig bedeutet die landwirtschaftliche Nutzung der stadtnahen Grünflächen eine sehr kostengünstige Unterhaltsweise, worauf der Stadtrat im jüngsten Bericht (1999) zum Landwirtschaftskonzept zuhanden des Gemeinderates im März 2000 hingewiesen hat. Bauern pflegen ihre Grünflächen, von denen die ganze Bevölkerung profitiert, dank spezialisierter Maschinerisierung billiger als beispielsweise eine Unterhaltsequipe des Gartenbau- und Landwirtschaftsamtes.

Die Motionäre beziehen sich auf ein «neues eidgenössisches Landwirtschaftskonzept», das angeblich eine «rentable Betriebsführung der Höfe in Selbstverantwortung unerlässlich» mache. Es ist unklar, was die Motionäre damit meinen. Soweit sich die Motionäre damit auf die «Agrarpolitik 2002» beziehen, bedeutet ihre Aussage eine den Willen des Bundesrates verfälschende Verkürzung. Die Ziele der städtischen Fachstelle Landwirtschaft decken sich durchaus mit den Zielen des Bundesrates für eine zukunftsgerichtete Agrarpolitik. Auch der Bund geht davon aus, dass die Nahrungsmittelproduktion rationeller und billiger werden wird, die Preise folglich sinken. Wer seinen Betrieb nicht vergrössern kann, muss sehen, wie er durch Erwerbskombinationen zu mehr Einkommen kommt. Der Direktor des Bundesamtes für Landwirtschaft drückte dies bereits 1995 wie folgt aus: «In der dichtbesiedelten Schweiz mit einer kaufkräftigen Bevölkerung bestehen zahlreiche Gelegenheiten für Erwerbskombinationen. Ich denke dabei beispielsweise an Dienstleistungen zugunsten Dritter oder an besondere Leistungen bei der Herstellung und Vermarktung der Produkte. «Agrarpolitik 2002» schafft die Voraussetzungen dafür, dass die Landwirtschaft aus einer nachhaltigen Produktion eine gute Wertschöpfung erzielen kann.» (Quelle: [www.dfe.admin.ch](http://www.dfe.admin.ch)). Die städtische Landwirtschaftspolitik harmonisiert bestens mit diesen Zielen.

Fest steht, dass sich der wirtschaftliche Druck auf die Schweizer Bauern erhöhen wird. Die Bauern müssen darauf mit besserer Wertschöpfung reagieren. In der heutigen Situation der Landwirtschaft ist unbestritten, dass die Wertschöpfung dort verbessert werden kann, wo die ausländische Konkurrenz keine oder nur geringe Kostenvorteile hat. Dies ist bei den agrarischen Dienstleistungen der Fall, deren Spektrum von der Direktvermarktung eigener Produkte bis zu effektiven Arbeitsleistungen (z.B. spezielle Unterhaltsarbeiten) reichen kann. Die Direktvermarktung eigener Produkte ist umso vielversprechender, je besser die Qualität der Produkte ist. Einheimische

kontrollierte Bioprodukte werden angesichts des undurchschaubaren Marktes mit genmanipulierten Produkten mit der Zeit sicher noch attraktiver.

Nach diesen Grundsätzen handelt die Fachstelle Landwirtschaft bei ihrer Tätigkeit. Dadurch hilft sie die Existenz der Stadtzürcher Bauernhöfe zu erhalten, was wiederum erstes Ziel einer städtischen Landwirtschaftspolitik sein muss. Dass die Fachstelle Landwirtschaft ihre Arbeit schlecht verrichte, wurde mit Recht nie behauptet. Ebenso wenig konnte bislang jemand behaupten, die Fachstelle Landwirtschaft schikaniere die Pächter mit «gravierenden Auflagen». Dass der Bund die Landwirtschaft dereguliert, bedeutet nicht, dass die öffentliche Hand keine Bauernhöfe mehr verpachten soll. Der Bund zieht sich vor allem aus der Vermarktung der Produkte zurück, nicht aus dem Bereich der ökologischen Massnahmen. Dasselbe tut die Stadt. Den Pächtern werden selbstverständlich keine Vorschriften über die Vermarktung der Produkte gemacht, hingegen berät die Fachstelle Landwirtschaft die Pächter bei der Vermarktung von Produkten unter dem «Züri»-Label. Auch dies übrigens eine Massnahme, die der Bund 1995 mit Blick auf die Auswirkungen von GATT/WTO angeregt hat.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass Bauernhöfe in städtischer Hand und betrieben von geeigneten Pächtern eine Bereicherung der Stadt darstellen, die nicht leichtfertig aufgegeben werden darf. Der Stadtrat beantragt aus diesen Gründen die Ablehnung der Motion.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

**Josef Estermann**

der Stadtschreiber

**Martin Brunner**