

Protokollauszug vom

10.04.2024

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 33149, FFF-Rietgraben, (Kompensation Fruchtfolgefläche; Rietgraben, Kat.-Nr. WD4188, Gemeinde Wiesendangen): Projektgenehmigung und Investitionskredit von 2 207 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.24.225-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt Kompensation Fruchtfolgefläche Rietgraben (FFF-Rietgraben) wird genehmigt.

2.1. Die Investitionen für die FFF-Rietgraben im Gesamtbetrag von rund 2 207 000 Franken werden zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33149, der PG Immobilien bewilligt.

2.2 Die Liegenschaft wird nach Bauvollendung gestützt auf § 23 Abs. 1 Gemeindeverordnung (VGG) in Verbindung mit Anhang 2 Ziffer 1.15 VGG neu bewertet und die daraus resultierende Wertberichtigung im Gesamtbetrag von rund 560 000 Franken gestützt auf § 23 Abs. 3 VGG zulasten der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Immobilien (Kostenstelle 242458, Konto 344140), voraussichtlich im Jahr 2029, abgeschrieben.

3. Mitteilung an: Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz, Walcheplatz 2, 8090 Zürich; Departement Bau und Mobilität, Tiefbauamt, Amt für Baubewilligungen; Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Fruchtfolgefleichen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz. Mit den Vorgaben im Sachplan FFF sollen sie genügend geschützt werden. Dabei stehen die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und des landwirtschaftlichen Produktionspotenzials im Vordergrund und nicht die aktuelle Nutzung der betroffenen Böden. Der durch den Kanton Zürich zu sichernde, vom Bund vorgegebene Mindestumfang an FFF beträgt 44'400 ha. Das entspricht 10 Prozent der gesamten schweizerischen FFF.

Mit Schreiben vom 15. September 2022 wies die Fachstelle Bodenschutz des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur darauf hin, dass sich der Verlust der Fruchtfolgefleiche der Stadt Winterthur auf rund 2.5 ha aufsummiert habe. Eine Kompensation der Fehlfläche habe innerhalb von 5 Jahren nach Baubeginn des letzten kompensationspflichtigen Bauvorhabens zu erfolgen. Überdies würden künftig keine Baufreigaben für neue kompensationspflichtige Bauprojekte erteilt, bevor die Fehlmenge nicht wieder kompensiert werde.

Durch den in den vergangenen Jahren durch Umsetzung verschiedener Projekte entstandene Negativsaldo in der FFF-Bilanz der Stadt Winterthur und der anstehenden nächsten Projekte, welche FFF-zerrenden Charakter aufweisen, werden somit von Seiten der kantonalen Behörden nur dann Baufreigaben erteilt werden können, wenn mindestens ein bewilligtes FFF-Kompensationsprojekt im Umfang der rund 2.5 ha FFF-Fehlmenge vorliegt.

Der Bereich Immobilien hat daher das Tiefbauamt beauftragt, das Bodenprojekt «Aufwertung der Fruchtfolgefleichen Rietgraben» zu planen und realisieren. Das Projekt sieht eine Bodenaufwertung zur Kompensation von Fruchtfolgefleichen auf einer grösseren zusammenhängenden Fläche vor. Gleichzeitig soll unverschmutzter Bodenaushub von Bauprojekten der Stadt Winterthur sowie Dritten verwertet werden. Für das vorliegende Bodenprojekt liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor.

### **2. Objekt**

Parzelle Kataster Nummer WD4188 befindet sich in der Gemeinde Wiesendangen, grenzt westlich und südlich an die Gemeinde Winterthur. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Winterthur und wird landwirtschaftlich vom Pächter des städtischen Pachtgewerbes Riethof bewirtschaftet. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde im Gebiet und auf dem Grundstück

sowohl Material entnommen wie auch wieder eingebracht. Die Wiederauffüllung erfolgte mit diversem Material, wie zum Beispiel Abfällen unterschiedlicher Herkunft. Dies führte zu einem Eintrag in den Kataster belasteter Standorte.

### **3. Projektbeschreibung (Auszug)**

Mehrere Untersuchungen des Gebiets hatten ergeben, dass die Auffüllung offenbar ohne einheitliches Rekultivierungsziel vorgenommen wurde. Eine Aufwertung des Bodens im Perimeter wurde 2013 dahingehend gestartet, über eine oder mehrere Folgeaufwertungen die gesamte südlich gelegene Teilparzelle von Kat.-Nr. WD4188 zu einer vollwertigen Fruchtfolgefläche mit einer dauerhaften pflanzennutzbaren Gründigkeit von 50 cm und mehr umzuwandeln. Stark fremdstoffhaltiger und gleichzeitig nachgewiesen schwach belasteter Boden sowie Boden ohne Rekultivierungseignung sollen an Ort verbleiben und überdeckt ausserhalb des Wurzelraumes nicht mehr als Boden wiederverwertet werden. Der als stärker belastet vorliegende Oberboden wird abgetragen und wiederverwertet. Die eigentliche Aufwertung umfasst die Schritte Bodenabtrag, Zwischenlagerung, Rohplanierung mitsamt Erstellung der notwendigen Transportpisten, Entwässerung sowie Auftrag von Unter- und Oberboden. Das Total des umgesetzten Unter- und Oberbodens umfasst ein Volumen von rund 29'100 m<sup>3</sup>.

Die Etappierung der Bauarbeiten nach Angebot von Bodenaushub führt dazu, dass zu unterschiedlichen Zeitpunkten und Baubedingungen gebaut wird und längere Unterbrüche einzuplanen sind. Das streifenweise Vorgehen ermöglicht, dass der aktuelle Boden weiter bewirtschaftet werden kann, solange an der bestehenden Stelle noch kein Aushubplanum zu erstellen ist. Zur Vermeidung von Anbaukonflikten wegen stehenden Feldkulturen müssen die Ausführungsstermine etappenweise mit dem Bewirtschafter abgesprochen werden. Die Etappierung in der beschriebenen Form wird vom Bewirtschafter unterstützt.

Durch die Übernahme und den Einbau von grösseren Volumina Aushub im beschriebenen Bodenprojekt besteht die Möglichkeit, bedeutende Einnahmen zu generieren.

### **4. Investitionsausgaben (Anlagen im Finanzvermögen)**

#### **4.1 Kostenübersicht**

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag des Tiefbauamts der Stadt Winterthur mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20%. Massgebender Stichtag ist 27. Oktober 2021, revidiert am 5. Februar 2024 mit Ergänzung der Kosten zum Ankauf von Unterboden:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag inkl. MWST / Fr.</b>
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Bauwerke	1'487'000.00
BKP 2 Divers	146'000.00
BKP 3 Dienstleistungen	205'000.00
BKP 4 Eigenleistungen Bauherr	67'000.00
BKP 6 Reserven Unvorhergesehenes 10% von BKP 1 - 5	191'000.00
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>2'096'000.00</b>
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)	181'000.00
<b>Total Bruttoinvestition / Anlagekosten</b>	<b>2'277'000.00</b>
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 15.02.2023	70'000.00
<b>Beantragter Kredit</b>	<b>2'207'000.00</b>
<b>Beantragter Kredit, gerundet</b>	<b>2'207'000.00</b>

Anteil Investitionsrechnung FV	2'207'000.00
--------------------------------	--------------

<b>Bruttoinvestition</b>	<b>2'277'000.00</b>
Abzüglich Investitionseinnahmen (Verkauf Aushubmaterialvolumen)	-1'310'000.00
<b>Nettoinvestition</b>	<b>967'000.00</b>

#### 4.2 Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 33149) der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

<b>Kostenart</b>	<b>Bezeichnung</b>		<b>Betrag</b>
700011	Projektierung (bewilligt am 15.02.2023)	S	70'000.00
700012	Ausführung	S	2'000'000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>2'070'000.00</b>

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 700011</b>	<b>Kostenart 700012</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
bisher	70'000.00	500'000.00	570'000.00
2024	0.00	400'000.00	400'000.00
2025	0.00	400'000.00	400'000.00
2026	0.00	400'000.00	400'000.00
2027	0.00	300'000.00	300'000.00

<b>Total</b>	<b>70'000.00</b>	<b>2'000'000.00</b>	<b>2'070'000.00</b>
--------------	------------------	---------------------	---------------------

Die Planung ist mit dem Budget 2025 wie folgt anzupassen:

<b>Kostenart</b>	<b>Bezeichnung</b>		<b>Betrag</b>
700011	Projektierung (bewilligt am 15.02.2023)	S	70'000.00
700012	Ausführung	S	2'207'000.00
820000	Beiträge Dritter		-1'310'000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>967'000.00</b>

<b>Jahr</b>	<b>Kostenart 700011</b>	<b>Kostenart 700012</b>	<b>Kostenart 820000</b>	<b>Gesamtbetrag</b>
bisher	70'000.00	120'000.00	0.00	190'000.00
2025	0.00	580'000.00	-300'000.00	280'000.00
2026	0.00	580'000.00	-300'000.00	280'000.00
2027	0.00	555'000.00	-300'000.00	255'000.00
2028	0.00	0.00	-410'000.00	-410'000.00
Reserven	0.00	372'000.00	0.00	372'000.00
<b>Total</b>	<b>70'000.00</b>	<b>2'207'000.00</b>	<b>-1'310'000.00</b>	<b>967'000.00</b>

Die Reserven sind nicht in der Planung enthalten.

### 4.3 Rechtsgrundlagen

Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens über 1 Million Franken bis 3 Millionen Franken sind gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 30 Abs. 1 lit. d der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

## 5. Investitionsfolgekosten

### 5.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen in das Finanzvermögen ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

#### Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	1'168'700.00
+ Investitionsausgaben	Fr.	2'277'000.00
- Erwartete Einnahmen	<u>Fr.</u>	<u>-1'310'000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	2'135'700.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	<u>Fr.</u>	<u>1'575'700.00</u>

Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	560'000.00
------------------------------	-----	------------

Bruttorendite

Erwarteter Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	36'000.00
----------------------------------	-----	-----------

Bruttorendite (Ertrag p.a. x 100 / neuer Buchwert)		1.69 %
--	--	--------

**5.2 Kapitalfolgekosten**

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches einmalig zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben ist.

Da die Neubewertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich unter dem neuen Buchwert liegt, entstehen vorliegend entsprechende Abschreibungskosten von rund 0,6 Mio. Franken, welche nach Bauvollendung, voraussichtlich im Jahr 2029, über die Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

**6. Termine**

Publikation Baueingabe (bereits erfolgt): 31. März 2023

Baubewilligung, erteilt: 3. Juli 2023

Es wird zurzeit von folgendem Terminplan ausgegangen:

Ausführungsplanung: Mai 2024

Baubeginn: Oktober 2024

Bauvollendung: Juni 2028

**7. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Es ist keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

**Beilagen:**

1. Projektbeschrieb der Babu GmbH
2. Situationsplan Bodenprojekt Rietgraben
3. Geländeschnitte Bodenprojekt Rietgraben

**Beilagen (nicht öffentlich):**

4. Protokoll der Koordinationssitzung vom 7. Februar 2023
5. Verpflichtungskredit Bewilligung Projekt-Nr. 33149, FFF Rietgraben

6. Kostenvoranschlag Bodenprojekt FFF-Kompensation Rietgraben des Tiefbauamts der Stadt Winterthur vom 27. Oktober 2021, revidiert mit Index A per 5. Februar 2024