



**Kantonsratsbeschluss**

**betreffend Objektkredit für den Kauf des ETH-Versuchsbetriebes Chamau/Schachen in der Gemeinde Hünenberg und für bauliche Anpassungen in der Chamau, Hünenberg, und in der Schluecht, Cham**

Bericht und Antrag des Regierungsrates  
vom 13. November 2012

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend Objektkredit für den Kauf des ETH-Versuchsbetriebes Chamau/Schachen in der Gemeinde Hünenberg und für bauliche Anpassungen in der Chamau in Hünenberg und in der Schluecht in Cham.

Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

Seite

<b>A.</b>	<b>IN KÜRZE</b>	<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>AUSFÜHRLICHER BERICHT</b>	<b>3</b>
1.	<b>Ausgangslage / Angebot der ETH Zürich</b>	<b>3</b>
2.	<b>Zielsetzung des Regierungsrates</b>	<b>4</b>
3.	<b>Das LBBZ Schluechthof heute</b>	<b>4</b>
4.	<b>Neues Bewirtschaftungskonzept für den Gutsbetrieb des LBBZ</b>	<b>6</b>
5.	<b>Raumplanerische Aspekte</b>	<b>8</b>
6.	<b>Infrastrukturprojekte und Realersatz</b>	<b>9</b>
7.	<b>Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)</b>	<b>10</b>
8.	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
9.	<b>Termine</b>	<b>14</b>
10.	<b>Planungs- und Ausführungsverfahren</b>	<b>14</b>
11.	<b>Auswirkung auf die Laufende Rechnung</b>	<b>14</b>
<b>C.</b>	<b>ANTRAG</b>	<b>15</b>

**A. IN KÜRZE**

**Erwerb der Chamau bringt doppelten Nutzen**

Die ETH Zürich möchte ihre Forschungstätigkeit am Standort des zürcherischen Kompetenzzentrums Strickhof konzentrieren. Sie bietet deshalb ihr Versuchsgut Chamau in Hünenberg dem Kanton Zug zum Kauf an. Für Zug eröffnet sich damit die doppelte Chance, dort einen optimierten Gutsbetrieb für das Landwirtschaftliche Bildungs- und Beratungszentrum Schluechthof (LBBZ) aufzubauen; gleichzeitig werden in der Chamer Schluecht landwirtschaftliche Flächen frei, die als Realersatz zur Verfügung gestellt werden können.

Die Eidgenossenschaft ist seit 1948 Eigentümerin des Versuchsbetriebs Chamau in der Gemeinde Hünenberg. Die ETH Zürich betreibt den Landwirtschaftsbetrieb und nutzt ihn für ihre Forschungen insbesondere im Nutztierbereich. In diesem Bereich wollen die ETH und die Uni-

versität Zürich enger zusammenarbeiten. Am Standort Strickhof (Gemeinde Lindau ZH) soll ein neues Nutztier- und Stoffwechszentrum entstehen. An diesem Projekt Agrovet-Strickhof beteiligt sich auch der Kanton Zürich. Der Entscheid des Kantonsrates des Kantons Zürich steht noch aus und wird Ende 2012/Anfang 2013 erwartet. Die ETH möchte die für das Projekt Agrovet notwendigen Mittel u.a. durch die Veräusserung ihres Versuchsbetriebes Chamau beschaffen.

Die ETH hat sich entschlossen, die Chamau als Ganzes zu veräussern und ist sich mit dem Regierungsrat handelseinig. Der Erwerb der Chamau ist vertraglich gesichert.

Der Versuchsbetrieb Chamau ist rund 60 Hektaren gross und weitgehend arrondiert. Die Böden sind weitgehend ackerfähig. Das Betriebszentrum liegt in der Unteren Chamau. Am Standort Schachen befinden sich weitere Gebäude. Die Chamau weist somit günstige Voraussetzungen auf für die künftigen Entwicklungen in der Landwirtschaft und auf den Agrarmärkten.

### **Chamau als neuer Standort für kantonalen Schulgutsbetrieb**

Am Standort Schluechthof in der Gemeinde Cham betreibt der Kanton ein Landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum mit Internat und Gutsbetrieb, das LBBZ Schluechthof. Von Anfang an forderte die Politik, dass der Gutsbetrieb nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu führen sei. Dieser muss somit die von der Agrarpolitik vorgegebenen Entwicklungen, v.a. das Grössenwachstum, mitmachen. Die Möglichkeiten dazu sind am Standort Schluechthof begrenzt. Der Gutsbetrieb ist ein wesentlicher Bestandteil der Ausbildung (Praxisversuche, Systemvergleiche, Anschauungsunterricht usw.) am LBBZ in Cham, worauf nicht verzichtet werden soll. Der Erwerb der Chamau gibt dem Gutsbetrieb des LBBZ die Möglichkeit, seine Rolle als Vorbild und Ausbildungsstätte auf absehbare Zeit und auch unter den Anforderungen der Agrarpolitik 2014-17 ausfüllen zu können. Der Bereich Schule und Beratung wird am jetzigen Standort in Cham verbleiben.

Die Bauten der ETH sind schwergewichtig auf die landwirtschaftliche Forschung und nicht primär auf eine effiziente landwirtschaftliche Produktion ausgerichtet. Sie müssen deshalb teilweise an den neuen Verwendungszweck angepasst werden, was Kosten von 9.4 Millionen Franken auslösen wird.

### **Land für Realersatz**

Mit dem Richtplan 2004 hat der Kanton wichtige Vorentscheide zum Ausbau seines Strassennetzes getroffen. So ist inzwischen der 6-Spurausbau der N4 beendet und die Realisierung der Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) ist absehbar. Diese Infrastrukturprojekte benötigen rund 28 ha Landwirtschaftsland, welches zu erwerben ist. Neben dem Kantonsratsbeschluss betreffend Landerwerb für kantonale Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone (BGS 711.9), vereinfacht das Angebot von Realersatz den Landerwerb. Nur muss der Realersatz am "richtigen" Ort liegen.

Der heutige Gutsbetrieb am Standort Schluechthof könnte durch den Kauf der Chamau verkleinert werden. Einzelne Flächen können somit als Realersatz für die Infrastrukturprojekte eingeworfen werden, da sie besser liegen als die heutigen Landreserven des Kantons.

### **Kosten**

Der Erwerb der Chamau kostet 15 Mio. Franken. Hinzu kommt ein Investitionsbedarf in den Landwirtschaftsbetrieb (Chamau und Schluechthof) von rund 10.2 Mio. Franken. Dem stehen realisierbare Erträge aus dem Verkauf und der Vermietung nicht mehr benötigter Liegenschaften sowie potenzielle Einsparungen für den Erwerb von Realersatzland gegenüber. Auf dem Gutsbetrieb am Schluechthof kann künftig auf gewisse Investitionen, insbesondere Sanierungen und Erweiterungen gar gänzlich verzichtet werden.

Der Kaufvertrag mit dem Bund wurde Mitte August 2012 unterzeichnet. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Zuger Kantonsrates zu dieser Vorlage und die Zustimmung des Zürcher Kantonsrates zum Projekt Agroviet Strickhof in Lindau ZH.

Die sich aus dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ergebenden Fragen zum Erwerb der Chamau und zur Verwendung einzelner Flächen des bisherigen Gutsbetriebs als Realersatz sind geklärt.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen den Erwerb der Chamau, weil damit die Zukunft des Gutsbetriebes des LBBZ Schluechthof auf absehbare Zeit gesichert werden kann, dem Kanton für seine wichtigsten Infrastrukturprojekte mehr und an besserer Stelle gelegenes Realersatzland zur Verfügung steht und diese für die Zuger Volkswirtschaft und Gesellschaft notwendigen Infrastruktur-Projekte somit einfacher verwirklicht werden können. Der Regierungsrat ist überzeugt, dass sich der Erwerb der Chamau insgesamt für den Kanton lohnt.

## **B. AUSFÜHRLICHER BERICHT**

### **1. Ausgangslage / Angebot der ETH Zürich**

Der Bund ist seit 1948 Eigentümer des Versuchsbetriebs Chamau in der Gemeinde Hünenberg. Die ETH Zürich betreibt den Landwirtschaftsbetrieb und nutzt ihn für ihre Forschungen insbesondere im Nutztierbereich. In diesem Bereich wollen die ETH, die Universität Zürich und der Kanton Zürich enger zusammenarbeiten. und beabsichtigen deshalb, am Standort des Strickhofes in Lindau das Projekt Agroviet-Strickhof zu realisieren. Für die Vorstudie mit dem Gesamtprojekt-Wettbewerb liegt ein Regierungsratsbeschluss des Kantons Zürich vor. Der Entscheid des Kantonsrats des Kantons Zürich wird Ende 2012 / Anfang 2013 erwartet. Die ETH möchte die für das Projekt Agroviet notwendigen Mittel u.a. durch die Veräusserung ihres Versuchsbetriebes Chamau beschaffen und hat dem Kanton Zug ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Am 30. November 2010 hat der Regierungsrat der Baudirektion ein Verhandlungsmandat erteilt. Für die Verhandlungen standen folgende Grundlagen zur Verfügung: Im Rahmen einer Marktwertschätzung hat der Schweizerischer Bauernverband (SBV), Treuhand und Schätzungen, Brugg, am 23. Mai 2008 einen Verkehrswert von rund 11 Mio. Franken ermittelt. Der SBV erwähnt, dass sich aufgrund des Informationsstandes keine schlüssige Schätzung erstellen liesse. Ausgesagt wird ebenso, dass der Verkaufswert eher nicht über 13 Mio. Franken liegen dürfte. Der höchst zulässige Preis gemäss Art. 66 BGBB liegt nach dem Landwirtschaftsamt rund 1,5 -mal über dem vom SBV geschätzten Verkehrswert.

Die Verhandlungen der Baudirektion mit den Vertretern der ETH bzw. des Bundes führten zu folgendem Ergebnis:

- Die ETH bzw. der Bund veräussern dem Kanton Zug den ETH Versuchsbetrieb Chamau in Hünenberg mit rund 60 Hektaren Land und allen Gebäuden an den Standorten Untere Chamau und Schachen als Ganzes zum Preis von 15 Mio. Franken.

Weiter vereinbaren die Parteien:

- Der ETH bzw. dem Bund ist ein Gewinnanteilsrecht im Rahmen von 15 % während einer Dauer von 20 Jahre einzuräumen. Das Gewinnanteilsrecht lastet auf den verschiedenen landwirtschaftlichen Grundstücken beim Schluechthof in Cham. Das Gewinnanteilsrecht

besteht nur auf der Gewinnsumme, welche in der Bandbreite zwischen 15 Mio. Franken und dem höchst zulässigen Preis liegt. Der maximal auszubehaltende Gewinnanteil würde ca. 1.77 Mio. Franken betragen, ist jedoch theoretischer Natur, da der Kanton Zug kein Land zu spekulativem Zweck veräussern wird.

- Eigentumsübergang wie auch Antritt von Nutzen und Schaden der Kaufobjekte sollen in Abhängigkeit und zeitlich nach den rechtskräftigen Kantonsratsbeschlüssen des Kantons Zug und des Kantons Zürich erfolgen.
- Der ETH bzw. dem Bund wird die Liegenschaft Chamau bis 31. Dezember 2016 samt allen Bauten und Anlagen verpachtet. Der Pachtvertrag beginnt per Datum der Eigentumsübertragung und endet am 31. Dezember 2016. Der Pachtzins beträgt 212'000 Franken pro Jahr (davon 112'000 Franken Mieteinnahmen von Wohnungen).
- Falls der Zürcher Kantonsrat dem Projekt Agrovet am Standort Strickhof nicht zustimmt, kommen Kauf- und Pachtvertrag nicht zu Stande.

Mitte August 2012 hat die Baudirektion mit Zustimmung des Regierungsrates mit dem Bund und der ETH einerseits den Kaufvertrag und andererseits den Pachtvertrag abgeschlossen, unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Kantonsrat des Kantons Zug und der Zustimmung des Zürcher Kantonsrates zum Projekt Agrovet Strickhof in Lindau ZH.

Die Erwerbsbewilligung nach BGGB wurde dem Kanton Zug erteilt (Verfügung des Landwirtschaftsamtes BGGB 31/2012 vom 17.04.2012).

In der Forschungsstation Chamau befindet sich eine automatische Holzschnitzelheizung von 550 kW Leistung. Diese stammt aus dem Jahre 1995 und versorgt über ein Wärmenetz die verschiedenen Gebäude. Die Heizanlage muss mittelfristig saniert bzw. erneuert werden. Im Konzept Sanierung Holzschnitzel-Wärmeverbund der Energie & Holz GmbH, Zürich, wird aufgezeigt, dass mit Kosten von ca. 300'000 Franken exkl. MwSt. gerechnet werden muss.

## **2. Zielsetzung des Regierungsrates**

Mit dem Erwerb des ETH Versuchsgutes Chamau bezweckt der Regierungsrat, dem Gutsbetrieb des LBBZ eine Entwicklungsmöglichkeit und langfristige Perspektive zu geben. Damit stärkt er auch die überregionale Ausstrahlungskraft und die Position des LBBZ Schluechthof als landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum. Mit der Verkleinerung des bisherigen Gutsbetriebs Schluechthof will der Regierungsrat zusätzliche Flächen am "richtigen" Ort freibekommen, die als Realersatz insbesondere für die UCH eingeworfen werden können.

## **3. Das LBBZ Schluechthof heute**

Am Standort Schluechthof in der Gemeinde Cham betreibt der Kanton ein Landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum mit Internat und Gutsbetrieb gemäss § 20 Einführungsgesetz zu den Bundesgesetzen über die Landwirtschaft, die landwirtschaftliche Pacht und das bäuerliche Bodenrecht (EG Landwirtschaft, BGS 921.1).

### **Strategie**

Der Kantonsrat wurde beim Beschluss zur Einführung der Höheren Fachschule Landwirtschaft am LBBZ (Vorlage Nr. 1916.1) über die Strategie orientiert. Im Rahmen der Beratungen in der Kommission und dem Kantonsrat wurde diese Strategie aktiv unterstützt. Die Strategie wurde im Frühling 2009 vom Regierungsrat genehmigt und umfasst die folgenden Elemente:

- Das LBBZ soll sich zu einem grünen Kompetenzzentrum mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung entwickeln.
- Das bestehende Angebot der Grundbildung wird gefestigt und den neuen gesetzlichen Grundlagen angepasst (ist erfolgt).
- Die strukturierte Weiterbildung wird mit dem Angebot einer Höheren Fachschule ergänzt (wurde realisiert).
- Das LBBZ arbeitet im Kanton und über die Kantonsgrenzen hinaus eng mit anderen Stellen und Kompetenzzentren zusammen.
- Das breite Angebot im Bereich Kurswesen für Landwirtinnen und Landwirte ist weiterzuführen und durch eher umfassende Kurse zu ergänzen
- Beratung auf fachlich höchstem Niveau für Zuger Landwirtschaft
- Aufbau eines neuen strategischen Feldes der nicht landwirtschaftlichen Angebote im grünen Raum, im Sinne einer Plattform für bestehende Angebote (ist aus Ressourcen-gründen noch nicht erfolgt).

Die strategische Weiterentwicklung soll ohne Ausbau der Schulungsräume am LBBZ erfolgen. Die Umsetzung der Strategie läuft nach Plan. Die Infrastruktur ist optimal bis maximal ausgelastet, wird aber für die kommenden Jahre reichen.

### **Infrastruktur**

Der Schluechthof wurde vom Kanton Zug 1948 erworben und in mehreren Ausbausritten umgebaut. Die Gebäude wurden 1970 erstellt und in den Jahren 1989/91 umfassend umgebaut und erweitert.

#### **a) Bildungsangebot**

Die Grundlage des Zentrums ist die landwirtschaftliche Bildung und Beratung. Bei der Bildung werden die folgenden Lehrgänge angeboten:

- Landwirt/Landwirtin mit eidg. Fähigkeitszeugnis;
- Landwirt/ Landwirtin mit eidg. Fachausweis;
- Berufsprüfung Baumpflugespezialist / Baumpflugespezialistin mit eidg. Fachausweis;
- Meisterlandwirt / Meisterlandwirtin (eidg. höhere Fachprüfung);
- Höhere Fachschule Landwirtschaft (Abschluss als Agrotechniker HF / Agrotechnikerin HF, einziger Anbieter in der Zentralschweiz).

In verschiedenen Bereichen wird der Gutsbetrieb von Schule und Beratung sehr stark genutzt (siehe Gesamtkonzept Chamau Kap. 4.2). Er ist damit integraler Bestandteil des Ausbildungskonzepts am LBBZ Schluechthof. Durch den Gutsbetrieb sind die Lehrer/Berater des Schluechthofes sehr nahe an der Praxis. Dies ist insbesondere für die höhere Berufsbildung ein zentraler Bestandteil.

Neben dem landwirtschaftlichen Angebot werden gemäss der Strategie auch vermehrt Weiterbildungs- und Informationsveranstaltungen für die "nicht-landwirtschaftliche" Bevölkerung angeboten, z.B.: Kurse im Bereich der Umgebungspflege, des ökologischen Gartenbaus, usw. In diesem Bereich soll das LBBZ jedoch nicht unbedingt als Hauptanbieter von Kursen auftreten, sondern bestehenden Anbietern als Plattform dienen. Dazu gehört zum Beispiel die Ausbildung zum "Baumpflugespezialisten/in mit eidg. Berufsprüfung", welche das LBBZ in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband anbietet.

#### **b) Gutsbetrieb**

Der Gutsbetrieb des LBBZ umfasst 24.14 ha landwirtschaftliche Nutzfläche im Eigentum des Kantons und 5.1 ha Pachtland von privaten Dritten. Heute präsentiert sich der Betrieb wie folgt: 26 Milchkühe in einer Betriebszweiggemeinschaft mit einem Nachbarbetrieb; 45 Mutterschwei-

ne; 13,6 ha Ackerbau; 14,1 ha Futterbau; 2,5 ha Obstbau in einer Betriebsgemeinschaft mit einem Nachbarbetrieb; Direktvermarktung. Bereits beim Erwerb forderte der Kantonsrat, der Landwirtschaftsbetrieb Schluechthof sei primär nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zu führen. Der Gutsbetrieb verfügt deshalb seit je über eine eigene Buchhaltung, die den besten Standards der landwirtschaftlichen Buchhaltung genügt und deren Ergebnisse in die Staatsrechnung übernommen werden. Den Anforderungen der Agrarpolitik und des Strukturwandels musste sich der Gutsbetrieb somit laufend anpassen, d.h. rationalisieren, professionalisieren, wachsen und diversifizieren. Den aktuellen Herausforderungen begegnet er heute mit einer starken Kooperationsstrategie mit Nachbarbetrieben.

Bisher erlaubte diese Betriebsstruktur knapp positive Rechnungsergebnisse. Der sinkende Milchpreis und das aktuell tiefe Preisniveau auf dem Schweinemarkt führen jedoch zu schlechteren Zukunftsaussichten. Der ökonomische Druck nimmt wieder zu. Ein nächster Wachstumsschritt würde ermöglichen, das Rationalisierungspotential der bestehenden Kooperationen noch mehr auszuschöpfen und die Stückkosten weiter zu senken.

#### c) Gebäulichkeiten

Besteht kein Eigenbedarf, so vermietet das LBBZ seine Infrastruktur (Unterrichtsräume, Internat) an Dritte oder stellt sie für verwaltungsinterne Anlässe zur Verfügung. Begünstigt durch die verkehrsmässig gute Lage ist die Nachfrage gut und die Einkünfte daraus sind inzwischen ein wesentlicher Bestandteil des Budgets des LBBZ.

Die Infrastruktur der Schule und des Internats ist in einem guten Zustand. In den nächsten Jahren stehen allerdings altersbedingt einige Renovationen an. Vor allem im Bereich des Internats sind immer noch etliche Gebäudeteile aus der Zeit von 1970. Durch den Ausbau der Höheren Berufsbildung (Höhere Fachschule Landwirtschaft) wird das Internat weiterhin sehr stark genutzt. Zurzeit läuft eine Machbarkeitsstudie, wie der Bereich Internat / Küche saniert und umgebaut werden kann, um auch in Zukunft den Anforderungen zu genügen.

Die Infrastruktur des Schulbereichs genügt den Anforderungen der Strategie des LBBZ. Die Räume sind sehr stark ausgelastet; es können aber weiterhin sämtliche Bedürfnisse abgedeckt werden.

Auf dem Gutsbetrieb in Cham stehen Investitionen von rund 1 Mio. Franken an. Der Investitionsbedarf ergibt sich aus dem Erneuerungsbedarf für Anlagenteile und mechanische Einrichtungen sowie aus der Umsetzung der Kooperationsstrategie mit Nachbarbetrieben und dem Ausbau der Produkteverarbeitung und Direktvermarktung. Beim Erwerb der Chamau kann auf einen Teil dieser Investitionen verzichtet werden.

In den letzten Jahren ist die Bauzone dem Schluechthof immer näher gerückt und umschliesst diesen heute auf drei Seiten sehr eng. Insbesondere der verringerte Abstand zum Schweinestall führt zu mehr Beanstandungen wegen Geruchsemissionen, was über kurz oder lang das Ende der Schweinehaltung auf dem Schluechthof bedeuten könnte.

#### **4. Neues Bewirtschaftungskonzept für den Gutsbetrieb des LBBZ**

Der Regierungsrat beantragt, den ETH-Versuchsbetrieb Chamau zu erwerben und künftig dort den Gutsbetrieb des LBBZ Schluechthof zu führen. Im Gegenzug müssten am heutigen Standort des Gutsbetriebs Flächen abgegeben werden.

### Betrieb

Der Erwerb der Chamau schafft eine neue Ausgangslage. Deshalb wurde für den Gutsbetrieb ein neues Bewirtschaftungskonzept erstellt, dessen Eckpunkte wie folgt aussehen: Fortschrittlicher Milchviehbetrieb mit eigener Aufzucht, Schweinehaltung, auf Futterbau ausgerichteter Ackerbau, Obstbau und Direktvermarktung. Der Betrieb soll mit modernster Technik rationell bewirtschaftet werden, sich nach der Agrarpolitik 2014-2017 ausrichten, für die Öffentlichkeit zugänglich sein und sich so als Pionier- und Vorzeigebetrieb positionieren. Aufgrund der agronomischen Eignung der Standorte und der Nähe zu den Konsumenten, werden Milchviehhaltung, Schweinehaltung und Ackerbau am Standort Chamau konzentriert, während Aufzucht, Obstbau und Produkteverarbeitung mit Direktvermarktung am Standort Schluechthof verbleiben. Dieser ist somit auch weiterhin ein attraktives Ziel für die Naherholung und ermöglicht der Bevölkerung einen lebendigen Einblick in die Landwirtschaft.

### Wirtschaftlichkeit

Der Schulgutsbetrieb des LBBZ wurde schon immer stark nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet. Aus diesem Grund wird er direkt vom LBBZ, aber mit einer eigenen Buchhaltung geführt. Damit die Wirtschaftlichkeit mit anderen Betrieben verglichen werden kann, werden intern (zwischen LBBZ und Schulgutsbetrieb) die Direktzahlungen und ein Beitrag für zusätzliche Dienstleitungen mit dem kalkulierten Pachtzins verrechnet.

Die Wirtschaftlichkeit bei einem Kauf der Chamau präsentiert sich im Vergleich mit der heutigen Bewirtschaftung wie folgt:

	Bewirtschaftung heute		Bewirtschaftung Schluecht/Chamau	
Gesamt-Deckungsbeitrag (Einnahmen minus direkte Kosten)	Fr.	240'000.-	Fr.	440'000.-
Beitrag für Versuche / weitere Leistungen	Fr.	80'000.-	Fr.	80'000.-
Direktzahlungen	Fr.	75'000.-	Fr.	75'000.-
Strukturkosten (Maschinenkosten, Lohnunternehmer)	Fr.	-65'500.-	Fr.	-81'000.-
Pachtzins*	Fr.	-42'000.-	Fr.	-120'000.-
Personalkosten	Fr.	-250'000.-	Fr.	-350'000.-
Übrige Kosten	Fr.	-32'700.-	Fr.	-35'000.-
<b>Gewinn</b>	<b>Fr.</b>	<b>4800.-</b>	<b>Fr.</b>	<b>9'000.-</b>

\*Chamau 100'000 Franken, Schluechthof 20'000 Franken

Beim Kauf eines Landwirtschaftsbetriebes reicht die Rendite aus der landwirtschaftlichen Produktion oder der Verpachtung nicht, um eine angemessene Verzinsung und Amortisation des Kaufs sicherzustellen. Der Pachtzins ist gesetzlich festgelegt. Man kann bei der Investition in den Kauf aber auch nicht davon ausgehen, dass sie ihren Wert verliert.

### Infrastruktur

Der heutige Gebäudekomplex des ETH Versuchsbetriebes ist historisch gewachsen und auf die Forschungstätigkeit ausgerichtet. Entsprechend sind verschiedene Gebäude und Einrichtungen für das vorgesehene Betriebskonzept des künftigen Gutsbetriebs des LBBZ nicht oder nur bedingt geeignet.

Nicht mehr benötigt und abgebrochen werden sollen in der Chamau die alten Hühnerställe sowie der Schafstall am Standort Schachen.

Umgebaut bzw. durch Neubeuten zu ersetzen sind das Milchviehzentrum, der älteste Rindviehstall, der Schweinestall sowie die Hochsilos. Zusätzlich ist ein neues Güllesilo erforderlich. Auf den Rückbau der nicht mehr benötigten Wohnbauten in der Chamau und im Schachen soll verzichtet werden. Stattdessen ist deren Vermietung resp. Veräusserung vorgesehen.

Die Details zum Betriebskonzept und zu den notwendigen Infrastrukturen sind in Kapitel 4 des Berichtes "Gesamtkonzept Chamau" beschrieben.

## **5. Raumplanerische Aspekte**

### **Landschaft und Ortsbild**

Die Chamau liegt innerhalb des BLN-Gebietes "Reusslandschaft" sowie teilweise in einer Ortsbildschutzzone. Höfe und Weiler liegen locker verstreut in der Ebene, welche durch den Flussraum der Reuss im Westen und den markanten Herrenwald im Osten gefasst wird. Auch die "Untere Chamau" war eine kleine und kompakte Hofgruppe bis die ETH Zürich 1948 den Hof kaufte. Die in der Folge für die Forschungsanstalt erstellten Bauten führten zu einer ausufernden Siedlungsstruktur, die das typische Erscheinungsbild der Chamau negativ veränderten.

Die gemäss Bericht "Gesamtkonzept Chamau", Kapitel 7 und 9.1, vorgesehenen Rückbauten und Neubauten nehmen die Idee der kompakten Hofgruppe wieder auf. Mit der Situierung der neuen Remise und Scheune rücken die Betriebsbauten näher an den Siedlungskern, was die ortsbaulichen und landschaftlichen Aspekte optimal berücksichtigt. Die bauliche Gesamtkonzeption berücksichtigt auch Aspekte künftiger Erweiterungsmöglichkeiten, damit einer der grössten zusammenhängenden Landwirtschaftsbetriebe im Kanton langfristig bestehen kann. Mittels Studien sollen für die geplanten Neubauten Beispiele für gutes, zeitgemässes und gleichzeitig wirtschaftliches Bauen im ländlichen Umfeld entwickelt werden. Die Chamau kann somit auch darin zu einem Vorbild werden.

Auch die kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission NLK begrüsst die neue Gesamtkonzeption der Chamau und würdigt sie als "vorbildlich, ortstypisch und mit Rücksicht auf die Umgebungssituation", speziell im BLN-Gebiet. Ebenso beurteilt sie es als vorbildlich, dass sich die baulichen Veränderungen an einem klaren Entwicklungskonzept orientieren.

### **Erschliessung**

Die Reusslandschaft ist ein beliebtes Erholungsgebiet. Ein kantonaler Wanderweg führt durch die Chamau und die Stadelmattstrasse wird von Velofahrenden stark frequentiert. Mit der Neugestaltung entsteht daher auch für die zahlreichen Erholungsuchenden ein Ort mit Ausstrahlung, an welchem zudem die Chance besteht, den Kontakt der Bevölkerung mit der Landwirtschaft zu fördern. Dazu ist unter anderem angedacht, das kleine Gebäude des ehemaligen Eberstalls im Zentrum der Siedlung als einfaches Besucherzentrum einzurichten.

Die Erschliessung wird generell in der heutigen Form beibehalten. Die Anordnung der Gebäude und der betrieblichen Umschlags- und Rangierflächen wurden so gewählt, dass sie von der Stadelmattstrasse, die gleichzeitig ein kantonaler Radweg ist, entflochten sind. Damit werden Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen eingeschränkt und die Sicherheit der Nutzer verbessert.

Für die sternförmige Erschliessung der Weideflächen sind entsprechende Räume freigehalten. Das unterstützt die rationelle Wirtschaftsweise des künftigen Gutsbetriebs des LBBZ.

Das Besucherzentrum wird grundsätzlich zu keinem Mehrverkehr führen. Zulässig sein werden der Zubringerdienst/Anrainerverkehr (wie bisher) und Langsamverkehr. Dies ist mit Signalisationen sicherzustellen.

### **Haushälterische Bodennutzung**

Die neuen Bauten und die Umgebungsgestaltung stärken die Qualitäten der Hofgruppe und werten das Ortsbild auf. Gleichzeitig werden möglichst optimale Betriebsabläufe und ein sorgfältiger Umgang mit dem Boden erreicht. Die Aussenräume sind auf die betrieblichen und schulischen Nutzungen abgestimmt. Dank der kompakten Neukonzeption kann die Beanspruchung von Kulturland minimal gehalten werden. Der Rückbau nicht mehr benötigter Infrastrukturen und Bauten ermöglicht die Rekultivierung von namhaften Flächen, was gesamthaft eine positive Flächenbilanz von rund 4000 m<sup>2</sup> ergibt.

Die Erweiterung der Kapazitäten für die Güllelagerung mit einem zusätzlichen Silo ist eine vorausschauende Investition zugunsten der wichtigen Grundwasservorkommen in der Reussebene.

Eine Anpassung des Richtplanes ist nicht erforderlich, da keine andere Nutzung als heute vorgesehen ist, keine Ausweitung des Betriebes oder eine Verlagerung des Standortes erfolgt und die bauliche Entwicklung im Bereich der heutigen Bauten stattfindet. Es hat sich gezeigt, dass die Nutzung der Chamau als ETH Forschungsbetrieb zu Bauten für Forschung und Lehre geführt hat, welche eine nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung kaum zulassen. Mit der Neukonzeption der Chamau als Gutsbetrieb des LBBZ und der Umnutzung einiger weniger Räumlichkeiten für schulische Zwecke wird somit eine Entwicklung eingeleitet, welche dem eigentlichen Zweck der Landwirtschaftszone entspricht. Es sind für die schulischen Belange des LBBZ zudem keine neuen Bauten erforderlich, welche künftig ähnliche Probleme bei einer Folgenutzung aufwerfen könnten, wie einzelne heutige Einrichtungen der ETH. Die Entwicklung ist somit nachhaltig auf eine landwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet.

## **6. Infrastrukturprojekte und Realersatz**

Die Beschaffung von Realersatz bietet diverse Schwierigkeiten. So ist Boden nicht vermehrbar und oft haben die Eigentümer eine enge emotionale Bindung an ihr Grundeigentum. Realersatzflächen sind also rar. Zudem sind die Preisvorstellungen der Verkäufer bzw. das Tauschverhältnis der Begünstigten oft wenig realistisch und die Realersatzfläche sollte auch noch am "richtigen" Ort liegen. Vor allem Landwirte bevorzugen Realersatz, weil sie damit ihre Wirtschaftsbasis erhalten können. Schliesslich setzt das bäuerliche Bodenrecht der Beschaffung von Realersatz Grenzen.

Der KRB betreffend Landerwerb für kantonale Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone hat die Position des Kantons beim Erwerb von Infrastrukturflächen gestärkt. Sind für Infrastrukturprojekte Landwirtschaftsflächen zu erwerben, so besteht nun Klarheit über den Preis. Dessen Höhe dient auch als Argument, um auf Realersatz zu verzichten, insbesondere wenn es sich um kleinere Flächen handelt.

Der kantonale Richtplan 2004 setzt in den Kapiteln V2.2, V3.2 eine Reihe von Infrastrukturbauten fest, die für die Gesamtentwicklung des Kantons von erheblicher Bedeutung sind. Dazu zählen insbesondere der 6-Spur-Ausbau und die Umfahrung Cham-Hünenberg (inkl. Sanierung der beiden Autobahnanschlüsse). Gemäss einer Schätzung des Tiefbauamtes aus dem Jahre 2002 beanspruchen diese beiden Projekte 28 Hektaren Landwirtschaftsland.

Für die genannten Projekte bzw. für die erforderliche Landbeschaffung, steht dem Kanton das Enteignungsrecht zu (§ 53 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 PBG, BGS 721.11). Der Enteignete ist vollständig zu entschädigen (§ 59 PBG). Die Entschädigung ist in der Regel in Geld zu leisten, kann aber auch als Realersatz geleistet werden (§ 58 PBG). Gleiches gilt bei einem freihändigen Erwerb.

Für die beiden oben genannten Projekte konnte der Kanton bereits 23,52 Hektaren Realersatzland erwerben (Stand Verfügung BGG 31/2010 des Landwirtschaftsamtes vom 29.05.2010).

Für die weiteren Infrastrukturprojekte schätzt das Tiefbauamt den zusätzlichen Bedarf an Realersatzflächen auf rund 11,3 Hektaren.

## **7. Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)**

Das BGBB bezieht sich auf landwirtschaftliche Grundstücke. Ein landwirtschaftliches Grundstück ist gemäss Zivilgesetzbuch (ZGB) ein Grundstück, welches sich natürlicherweise für die Landwirtschaft eignet und auf welchem die landwirtschaftliche Nutzung raumplanungsrechtlich zulässig ist. Das BGBB ist somit in der Bauzone und ausserhalb der Bauzone nicht auf Grundstücke anwendbar, die sich nicht für die landwirtschaftliche Nutzung eignen (z. B. Strassengrundstücke) oder wo diese untersagt ist (z. B. Deponien). Vollzugsbehörde ist das Landwirtschaftsamt (§ 2 Abs. 3 EG Landwirtschaft, BGS 921.1).

Das BGBB unterstellt die landwirtschaftlichen Grundstücke und Gewerbe einem Realteilungs- und Zerstücklungsverbot. Der Versuchsbetrieb Chamau und der heutige Gutsbetrieb des LBBZ sind landwirtschaftliche Gewerbe und unterliegen dem Realteilungsverbot. Die Ausnahme nach Art. 60 Abs. 2 BGBB sieht die Unwirksamkeit des Realteilungsverbots vor, wenn die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern, diesen also via Eigentumsübertragung ein Grössenwachstum ermöglicht. Die ETH will ausdrücklich die Ausnahme nach Art. 60 Abs. 2 BGBB nicht anrufen und die Chamau als Ganzes dem Kanton veräussern. Damit steht die Chamau nicht als Realersatz zur Verfügung.

Das BGBB sieht für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben eine Bewilligungspflicht vor. Der Erwerber muss Selbstbewirtschafter und der Erwerbspreis darf nicht übersetzt sein. Der Kanton ist nicht Selbstbewirtschafter. Er kann die Chamau jedoch ausnahmsweise erwerben, weil er sie als Schulbetrieb weiterführen will (Art. 64, Abs. 1 Bst. a BGBB). Das Landwirtschaftsamt hat den vereinbarten Kaufpreis als nicht übersetzt beurteilt.

Ohne Selbstbewirtschafter zu sein, können Gemeinwesen landwirtschaftliche Grundstücke für Realersatz erwerben. Allerdings geht das nur im Hinblick auf ein nach Plänen des Raumplanungsrechtes bewilligtes Projekt und sofern die Leistung von Realersatz gesetzlich zumindest möglich ist. Der Kaufpreis darf den höchst zulässigen Preis nach Art. 66 BGBB grundsätzlich nicht übersteigen.

In Anwendung dieser Bestimmung und unter Bezug auf den Richtplan hat das Landwirtschaftsamt der Baudirektion mit Schreiben vom 09.07.2002 für die Richtplanprojekte 6-Spur-Ausbau und Umfahrung Cham-Hünenberg (inkl. Sanierung der beiden Autobahnanschlüsse) ein Kontingent von 28 Hektaren zugestanden. Damit verschaffte sich der Kanton die nötige Zeit für die Beschaffung von genügend Realersatzflächen. 2010 erwarb der Kanton letztmals Land zulasten dieses Kontingentes, das damit bis auf 4,48 Hektaren ausgeschöpft ist (Verfügung des

Landwirtschaftsamtes BGG 31/2010 vom 29.05.2010). Wird das Realteilungsverbot für den bisherigen Gutsbetrieb des LBBZ aufgehoben, sind davon somit maximal 4.48 Hektaren für Realersatz für die beiden genannten Projekte verfügbar.

Dem Kanton steht es frei, bereits erworbene Grundstücke wieder zu veräussern und stattdessen an besserer Lage gelegene Grundstücke zu erwerben. Ebenso kann er für weitere Projekte neuen Bedarf an Realersatz anmelden.

## **8. Kosten**

### **8.1 Grundlagen und Vorgehen zur Kostenermittlung**

Zu Beginn der Verhandlungen fanden mehrere Begehungen von Vertretern der Baudirektion und der ETH statt, um den Gebäudebestand und dessen Zustand genau zu begutachten. Das Landwirtschaftsamt erarbeitete den Bericht "Unterlagen zur Berechnung des höchst zulässigen Preises gem. Art. 66 BGG - Forschungsstation Chamau" vom 13. Oktober 2010. Dieser enthält eine detaillierte Zusammenstellung sämtlicher Bauten samt Zeitwertschätzung und Objektauswertungen für jedes Gebäude. Diese umfassende Erhebung des baulichen Zustandes und des Erneuerungsbedarfs aller Objekte war zur Kostenermittlung des Sanierungsbedarfs, aber auch für die Entscheide für Rückbauten eine wesentliche Grundlage.

Um für die grössten Ersatzbauten in der Chamau, nämlich den neuen Laufstall inkl. Einrichtungen, den neuen Kalberstall sowie die neue Remise realistische Kostenangaben zu erhalten, wurde ein qualifizierter Anbieter für landwirtschaftliche Bauten beigezogen. Von diesem liegt eine Projektstudie auf Vorprojektstufe mit Kostenschätzung (+/-10%) vom 28. Februar 2011 vor.

Die Preise für Umbauten und Instandsetzungen basieren auf Erfahrungszahlen des Hochbauamtes. Für den Einbau der Schulungsräume in den bestehenden Versuchsstall sowie den Umbau des Eberstalls in ein Besucherzentrum wurde eine Kostenschätzung durch ein erfahrenes Architekturbüro erstellt.

Für die Sanierung der Heizung liegt ein Konzept mit Kostenschätzung des Holzschnitzel-Wärmeverbundes der Energie & Holz GmbH, Zürich, vom 14. Februar 2011 vor. Als Option wird für die Energieerzeugung mit Alternativenenergien bei den Kosten zudem die Errichtung einer Photovoltaikanlage eingerechnet. Die auf dem Gutsbetrieb in Cham anstehenden Investitionen von rund 800'000 Franken basieren auf Erfahrungswerten des Hochbauamtes und der Fachleute des LBBZ.

Im Zuge der Erarbeitung des "Gesamtkonzeptes Chamau" wurde vom beauftragten Büro eine Kostenschätzung für die Umgebungsgestaltung erstellt. Für Abbrüche und Rückbauten liegen Unternehmerrichtofferten vor.

Auf Basis dieser Grundlagen ergeben sich insgesamt folgende Kosten (Kostenschätzung, +/-10% / Preisbasis: 1. April 2012):

**8.1.1 Rückbauten Chamau**

Futtersilos	Fr.	30'000	
Hühnerställe		25'000	
Legestall		55'000	
Remise		22'000	
Versuchsstall		65'000	
Munistall		75'000	
Schafstall (Schachen)		50'000	
Installationspauschale		13'000	
Total Rückbau exkl. MwSt.			Fr. 335'000

Wie im Bericht bereits erwähnt, werden einzelne bestehende Gebäude / Einrichtungen nicht mehr benötigt resp. die Bausubstanz ist derart schlecht, dass sie nicht erhalten, umgebaut oder umgenutzt werden können (Hühner- und Legeställe / Remise / Versuchs- und Munistall / Schafstall Schachen). Bei der Futterhaltung soll von Hoch- auf Fahrsilo umgestellt werden, was von raumplanerischer Seite ebenfalls sehr begrüsst wird.

**8.1.2 Neu- und Umbauten Chamau**

Remise		340'000	
Milchviehstall mit Kalberhaltung		1'780'000	
Fahrsilos (Ersatz Futtersilos)		260'000	
Einbau Schulungsräume in Versuchsstall		1'360'000	
Besucher-Infozentrum		600'000	
Zusätzliches Jauchesilo		270'000	
Erschliessung Schachen		150'000	
Umbau Schweinestall		550'000	
Betriebsoptimierungen (Heukran und Belüftung)		160'000	
Maschinen und Geräte		250'000	
Umgebungsarbeiten		700'000	
Total Neu- und Umbau exkl. MwSt.			Fr. 6'420'000

Wie unter 8.1.1 bereits erwähnt, sind aus Gründen der schlechten Bausubstanz (Remise, Versuchs- und Munistall) resp. Betriebsumstellungen (von Hoch- auf Fahrsilo) Ersatzbauten nötig. Zudem soll ein Teil des bestehenden Versuchsstalles für Schulungszwecke (Fachdienstunterricht am Ort) umgebaut werden. Dafür sind ein Schulzimmer und ein Gruppenraum mit nötiger Infrastruktur für den Schulbetrieb (Vorbereitungszimmer für Lehrpersonen, Toiletten, Garderoben und Lagerräume) vorgesehen.

Für die Optimierung des Landwirtschaftsbetriebes ist ein zusätzliches Jauchesilo, eine unabhängige Erschliessung der nutzbaren Restparzelle Schachen (bei einem Verkauf der Gebäudeteile mit Abparzellierung), der Umbau des Schweinestalles (die bestehenden Einbauten sind auf den Versuchsbetrieb ausgerichtet) und die Anpassung / der Ersatz diverser Einrichtungen und Geräte nötig.

Zudem soll der bestehende Eberstall in ein Besucher-Infozentrum umgebaut werden.

Der Baustandard der geplanten Neu- und Umbauten soll einerseits mustergültig und praxisnah und andererseits auch einladend und ansprechend für die Öffentlichkeit und Besucherinnen und Besucher wirken, also einem zeitgerechten Schulungs- und Landwirtschaftsbetrieb genügen. Umbauten wären aufwändiger als Neubauten.

Die rückgebauten Flächen werden zonenkonform renaturiert und die Gesamtanlage der Umgebung entsprechend eingepasst.

**8.1.3 Diverses**

Alternativenergie (Photovoltaikanlage)	390'000	
Instandsetzung / Ersatz Heizungsanlage (2013/14)	305'000	
Instandsetzung Haustechnikanlagen	150'000	
Instandsetzung Kanalisation	150'000	
Instandhaltung Jaucheverteilung	150'000	
<b>Total Diverses</b>		<b>Fr. 1'145'000</b>

Einzelne bestehende Gebäude- und Infrastruktureile genügen den heutigen Ansprüchen nicht mehr oder sind in ihr Alter gekommen. Diese Aufwendungen sind absehbar und die Gebäude- und Infrastruktureile sollen parallel zu den Neubauten erneuert werden.

Die Heizanlage ist sanierungsbedürftig. Der heutige Betreiber hat zuhanden des Amtes für Umweltschutz des Kantons Zug eine "Sanierungserklärung LRV" unterzeichnet, wonach bis spätestens Ende September 2013 ein Sanierungskonzept einzureichen und die Anlage im Februar 2014 den Anforderungen der LVR anzupassen ist.

Auf den Dächern der Neubauten soll zudem je nach Wirtschaftlichkeit eine Alternativenergieanlage (Photovoltaik) realisiert werden. Mit der Elektro-Genossenschaft Hünenberg wurde bereits über eine mögliche Partnerschaft gesprochen, diese kann aber erst im Zusammenhang mit der Projektierung der Neubauten konkretisiert werden.

<b>Total 8.1.1 bis 8.1.3 (netto)</b>		<b>7'900'000</b>
Unvorhergesehenes (ca. 10%)		790'000
Mehrwertsteuer (8%)		695'000
<b>TOTAL Investitionen brutto (gerundet)</b>		<b>Fr. 9'400'000</b>

**8.2 Investitionen Schluechthof Cham**

Aufzucht	50'000	
Obstanlage	300'000	
Schweineställe	100'000	
Hofladen, usw.	200'000	
<b>Total netto</b>		<b>650'000</b>
Unvorhergesehenes (ca. 10%)		65'000
Mehrwertsteuer (8%)		57'200
<b>TOTAL Investitionen brutto (gerundet)</b>		<b>Fr. 775'000</b>

Der Umzug des Gutsbetriebes macht neben einer Erweiterung der Obstanlage, auch bauliche Anpassungen im Schluechthof nötig.

So sollen beispielsweise der bestehende Schweinestall und die angrenzende Remise für optimale Lager- und Aufbewahrungsmöglichkeiten des Obstes und für den Hofladen sorgen. Minimale Anpassungen sind auch für die Einrichtungen der Aufzucht eingeplant.

<b>8.3 TOTAL Investitionen brutto (gerundet)</b>	<b><u>Fr.10'175'000</u></b>
(Inkl. 8% MwSt. / Preisbasis: 1.4.2012)	

**8.4 Realisierbare Erträge und Minderausgaben**

Veräusserung Wohnhaus Schachen (Schätzung)	1'200'000	
Mietzinseinnahmen Wohnraum Chamau *	545'000	
Minderausgaben für Realersatz **	3'150'000	
<b>TOTAL Erträge und Minderausgaben</b>		<b><u>Fr. 4'895'000</u></b>

\* Berechnung: Aktueller Mietzins, kapitalisiert mit Faktor 12,62 auf 20 Jahre.

\*\* Berechnung: 4.5 ha (Realersatz für UCH gemäss bewilligtem Kontingent) x Fr. 70.-- (Preisdifferenz zwischen Erwerbspreis von Fr. 8.-- bis 10.-- für Landwirtschaftsland und Abgeltung von Fr. 80.-- gem. KRB betreffend Landerwerb für kantonale Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone vom 24.09.2009).

**9. Termine**

August 2012 Unterzeichnung Kaufvertrag und Pachtvertrag, vorbehaltlich Kantonsratsbeschlüsse Zug und Zürich

Frühling 2013 Entscheid Kantonsrat Zug

Frühling 2013 Entscheid Kantonsrat Zürich betr. Bau Agrovet Strickhof in Lindau ZH

Sommer 2013 Kantonsratsbeschlüsse rechtskräftig

Sommer 2013 Eigentumsübergang vom Bund/ETH auf den Kanton Zug

Sommer 2013 Pachtbeginn der ETH in der Chamau

31. Dezember 2016 Ende der Pacht der ETH

2016 / 2017 Bauarbeiten für den Umzug der Schluecht

**10. Planungs- und Ausführungsverfahren**

Planung und Realisierung erfolgen gemäss der geltenden Submissionsgesetzgebung.

**11. Auswirkung auf die Laufende Rechnung**

Die jährlichen Ausgaben für den Unterhalt des Gutsbetriebs Chamau liegen pro Jahr bei erwarteten rund 70'000 Franken. Dem stehen Pachtzinseinnahmen von 212'000 Franken pro Jahr gegenüber (davon 112'000 Franken Mieteinnahmen von Wohnungen). Der Pachtzins ist nach dem Eigentumsübergang an den Kanton von der ETH zu erwirtschaften und der Baudirektion abzuliefern. Nach dem Bewirtschaftungsantritt durch den Gutsbetrieb des LBBZ ist ein kalkulatorischer Pachtzins geschuldet und wird via Kosten-Leistungsrechnung der Baudirektion gutgeschrieben. Der Pachtzins ist vom Landwirtschaftsamt als Vollzugsbehörde des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG, SR 221.213.2) genehmigt (Verfügung des Landwirtschaftsamtes P 11/2012 vom 24.08.2012).

Die Bewirtschaftung des erweiterten Gutsbetriebes des LBBZ wird eine zusätzliche landwirtschaftliche Arbeitskraft erfordern. Die vom LBBZ gemachten Wirtschaftlichkeitsrechnungen zeigen, dass der Gutsbetrieb trotz zusätzlicher Personalkosten und eines höheren Pachtzinses kostendeckend geführt werden kann (vgl. Ziffer 4 des Berichts).

<b>A</b>	<b>Investitionsrechnung</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	0		0	5'000'000
	bereits geplante Einnahmen	0			
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben	15'000'000	*) 300'000		**) 5'000'000
	effektive Einnahmen				
<b>B</b>	<b>Laufende Rechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)</b>				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen	0	0	0	0
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen	1'500'000	1'380'000	1'242'000	1'617'000
<b>C</b>	<b>Laufende Rechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)</b>				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand	0	0	0	0
	bereits geplanter Ertrag				
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand	70'000	70'000	70'000	70'000
	effektiver Ertrag (ab Mitte 2013)	106'000	212'000	212'000	212'000

\*) Ersatz Heizungsanlage (vgl. Ziffer 8.1.3)

\*\*) ca. Hälfte von Ziffer 8.3 (restliche CHF 5 Mio. Investitionen fallen 2017 an)

Erträge und Minderausgaben (Ziffer 8.4) sind in der obigen Tabelle nicht enthalten, weil sie später anfallen.

### C. ANTRAG

Wir stellen Ihnen den Antrag,  
auf die Vorlage Nr. 2195.2 - 14189 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 13. November 2012

Mit vorzüglicher Hochachtung

Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Matthias Michel

Der Landschreiber: Tobias Moser