



## **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 der vorberatenden Kommission  
vom 21. Januar 2013

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss mit einem Kreditbetrag von total 25,175 Mio. Franken. Davon sind separat ausgewiesene 15 Mio. Franken für den Kauf des landwirtschaftlichen Gutsbetriebs Chamau bestimmt, 9,4 Mio. Franken für bauliche Verbesserungen infolge dieses Kaufs und 0,775 Mio. Franken für bauliche Anpassungen beim Gutsbetrieb Schluecht des Landwirtschaftlichen Bildungs- und Beratungszentrums (LBBZ).

Wir haben uns an einer knapp ganztägigen Sitzung an Ort von den Fachleuten der beiden landwirtschaftlichen Betriebe informieren lassen, um insbesondere die baulichen Gegebenheiten erkennen zu können. Anschliessend haben Vertretungen der Baudirektion und der Volkswirtschaftsdirektion in die Vorlage eingeführt. An der Kommissionssitzung waren auch Martin Pfister, Rektor des LBBZ in der Schluecht, Josef Traxler, Projektleiter des Hochbauamtes, Martina Brennecke, Abteilungsleiterin Natur und Landschaft und stellvertretende Kantonsplanerin, sowie Generalsekretär Max Gisler anwesend. Das Protokoll führte Christa Hegglin Etter, Obfelden.

In der Chamau hat uns Hans-Rudolf Wettstein, Betriebsleiter der ETH-Forschungsstation, begleitet.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Augenschein in der Chamau, im Schachen und in der Schluecht
2. Zusammenhänge der Beschlussfassungen
3. Aus der Beratung, Fragen und Antworten
4. Detailberatung und Schlussabstimmung
5. Kommissionsantrag

#### **1. Augenschein in der Chamau, im Schachen und in der Schluecht**

Vorausgeschickt sei, dass der Bund wie auch der Kanton Zug zu Ausbildungszwecken jeweils im Jahr 1948 die Gutsbetriebe kauften. Damals kam es nicht selten vor, dass ganze Landwirtschaftsbetriebe auf den Markt gelangten, ohne dass eine restriktive Gesetzgebung jemanden daran gehindert hätte.

Die Eidgenossenschaft konnte sich in der Chamau eine arrondierte und ebene Fläche von 60 ha sichern. Sie umfasst einige Gebäude des Weilers Chamau und davon entfernt auch das ehemalige Gehöft Schachen an der Kantonsstrasse Richtung Maschwanden/ZH.

Hans-Rudolf Wettstein und Martin Pfister begaben sich mit der Kommission auf einen Rundgang. Die von der Forschungsanstalt aufgestellte Informationstafel bei der alten Scheune vermittelte einen Überblick. Danach ging es zum alten Hühnerstall. Er ist nicht mehr tierschutzkonform und dient heute als stilles Lager. Die knappe Raumhöhe lässt das Einstellen von Maschinen nicht zu. Der Zweckbau ist für den Weiler Chamau keine Zierde. Daneben stehen zwei Wohnhäuser. Sie sind von Mitarbeitenden der Forschungsanstalt bewohnt. Die Häuser wurden wärmetechnisch saniert, jedoch auf keinem hohen Standard. Es ist nicht beabsichtigt, in die Häuser zu investieren. Das LBBZ hat für die Wohnhäuser keine Verwendung, weshalb diese fremdvermietet werden sollen. Die Kommission besichtigte auch den alten Legehennenstall, auch dieser heute als Lager genutzt. Hühner- und Legehennenstall sollen beide abgebrochen werden. Ein weiteres, langgezogenes Gebäude beherbergt im Erdgeschoss Garagen, darüber sechs Wohnstudios mit Kochgelegenheit sowie ein Büro für einen Assistenten der ETH. LBBZ will zwei Studios für die Lernenden verwenden, die anderen könnten fremdvermietet werden. Hier ist kein Rückbau geplant. Gegenüber sahen wir ein Gebäude mit der Schreinerei, einer Waschküche und einer Wohnung. Der Wohnbereich soll bleiben, der Rest ebenfalls abgebrochen werden. Ein Schmuckstück ist sicherlich das alte Bauernhaus mit einem Ergänzungsbau samt traditionellem Bauerngarten und markantem Spycher. Dort soll der neue Betriebsleiter einziehen. Die alte Scheune dient als Heulager, das jedoch einen neuen Heukran erfordert. Allenfalls kann auf dieser Scheune oder auf dem neu zu erstellenden Milchviehstall eine Photovoltaikanlage installiert werden. Im alten Stall, der saniert ist und verschiedene Verwendungen zulässt, können weiterhin Tiere untergebracht werden. Anders im alten Eberstall, wo ein neues Zentrum für Besucherinnen und Besucher der Chamau entstehen soll. Die Chamau ist beliebte Zwischenetappe für Sportlerinnen und Sportler, die in der weiten Reussebene ihre Freizeit genießen. Hier im Besucherzentrum sollen sie sich kurz niederlassen können und über das LBBZ auch informiert werden.

Der Schweinestall, dieser ein weiteres, separates Gebäude, weist zwar eine gute Infrastruktur auf, die Einzelboxen für Mastschweine sind heute jedoch nicht mehr gesetzeskonform. Die Stalleinrichtungen sollen rückgebaut und das Gebäude als üblicher Maststall neu eingerichtet werden. Der Sauenstall bedarf keiner Anpassungen.

Eine im Jahr 1995 erstellte Holzsnitzelheizung versorgt über ein Leitungsnetz die Gebäulichkeiten mit Wärme. Das Amt für Umweltschutz und die ETH haben am 6. Januar 2010 eine Sanierungsvereinbarung für diese Heizung abgeschlossen. Die Frist zur Sanierung läuft bis Ende Februar 2014. Da der Eigentumsübergang mit Anmeldung für den Grundbucheintrag erfolgt und diese Anmeldung von den rechtskräftigen Beschlüssen der beiden Kantonslegislativen abhängt, dürfte die Eidgenossenschaft für die Heizungssanierung aufkommen müssen.

Ob die private Nachbarschaft in der Chamau gewillt ist, Gebäude an den Heizungsverbund anzuschliessen, muss sich noch weisen.

Der Gewässerschutz verlangt ausreichende Kapazität der Jauchesilos. In der Chamau gibt es deren zwei, ein weiteres ist hinzugekommen, nachdem die BiEAG (Biomasse Energie AG, Hünenberg) Jauche nach Hünenberg hochpumpt, dort das Gas verwertet und die so behandelte Jauche wieder zurückfliessen lässt.

Im Sinne des Landschaftsschutzes - man befindet sich in einem Gebiet der Landschaft von nationaler Bedeutung, BLN - sollen die hohen Futtersilos bei passender Gelegenheit aufgegeben und Fahrsilos erstellt werden. Dabei handelt es sich um kaum mehr als 2 m hohe, lang gestreckte Anlagen.

Unseren Rundgang haben wir mit der Besichtigung von drei parallel nebeneinander stehenden Ställen abgeschlossen. Der Kälbermast- und Munistall ist entbehrlich, seine Substanz ohnehin schlecht. Er steht leer. Der Versuchsstall in der Mitte weist eine gute Bausubstanz auf, ein Teil ist sogar beheizt und enthält Büros. Dort sollen für den Schulbetrieb des LBBZ ein Schulzimmer sowie ein Mehrzweckraum eingebaut werden. Praktisch ist es, während des Unterrichts Tiere auch an Ort zu haben. Der dritte Stall schliesslich ist der heutige Milchviehstall. Die Abläufe sind auf Forschung ausgerichtet und nicht auf Wirtschaftlichkeit. Die Bausubstanz ist schlecht. Hier soll ein Neubau entstehen. Der Kanton will darin einen Melkroboter installieren. Dieses System hat Zukunft, so Martin Pfister.

Die Kommission begab sich anschliessend in den Schachen. Die Eidgenossenschaft hat diesen Hof dazugekauft und damit den Gutsbetrieb Chamau arrondiert. Die Gebäulichkeiten sind für das LBBZ entbehrlich. Ein in Betrieb stehender Schafstall weckte die Aufmerksamkeit der Kommission. Das LBBZ beabsichtigt keine Schafhaltung, weshalb von einem Rückbau des Stalls die Rede war.

Zurück im Schluechthof ging es der Kommission darum, den Gebäudebestand ebenfalls in Augenschein zu nehmen und dabei etwas über die betrieblichen Gegebenheiten zu erfahren. Martin Pfister zeigte den Schweinestall, erstellt im Jahr 2004, der für die 45 Muttersauen gute Arbeitsabläufe ermöglicht. Der Stall steht allerdings in Sichtweite des Siedlungsraums von Cham. Ob die Bevölkerung die unvermeidbaren Gerüche noch länger hinnimmt, bleibt abzuwarten.

Remise, Hofladen, Hühnerstall und Bienenhaus stehen alle im engen Umkreis der landwirtschaftlichen Schule. Lagerräume sind knapp. Würde die Chamau nicht vom Kanton übernommen, müsste auf der Schluecht wohl eine weitere Remise erstellt werden. Mit der Chamau aber wird man in der Schluecht vermehrt auf Hofverarbeitung setzen. Martin Pfister erhofft sich dadurch eine bessere Wertschöpfung aus dem Betrieb.

## **2. Zusammenhänge der Beschlussfassungen**

Im beantragten Kantonsratsbeschluss heisst es in § 3, die Objektkredite stünden nur dann zur Verfügung, wenn der Zürcher Kantonsrat dem Projekt Agroviet am Standort Strickhof, Lindau, zustimme. Der Regierungsrat ist im Bericht optimistisch von einem Entscheid des Kantonsrats des Kantons Zürich Ende 2012/Anfang 2013 ausgegangen. Nachfragen beim Amt für Landschaft und Natur sowie beim Hochbauamt der Baudirektion Kanton Zürich haben ergeben, dass zwar die Planung für ein Vorprojekt im Gange ist, politische Beschlüsse jedoch noch keine gefallen sind. Offen ist namentlich, ob der Kantonsrat des Kantons Zürich vorerst einen Projektierungskredit beschliessen wird oder ob er Projektierung und Bau mit einem einzigen Kreditbeschluss ermöglichen will. Diese Beschlussfassung ist Ende 2013 oder Anfang 2014 zu erwarten. Die Bauherrschaft in Lindau liegt gemeinsam bei der Eidgenossenschaft (ETH) und beim Kanton Zürich. Es ist die Rede von einem hohen zweistelligen Millionenbetrag für den Ausbau. Der Kanton Zug wird laut Vertrag mit der Eidgenossenschaft den Kaufpreis von 15 Mio. Fran-

ken für die Chamau 60 Tage nach Eintrag im Grundbuch leisten. Der Grundbucheintrag selber erfolgt erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Beschlüsse der beiden Kantonsräte von Zürich und Zug.

Der Ablauf zeigt einmal mehr, dass ein so grosses Geschäft viel Zeit erfordert. Hier werden es von der Aufnahme der Verhandlungen bis zum Abschluss rund vier Jahre sein.

### **3. Aus der Beratung, Fragen und Antworten**

Die Kommission benutzte die Gelegenheit rege, dem Leiter des LBBZ Fragen zur Betriebsführung und zu den Aussichten mit einer teilweisen Verlegung des Gutsbetriebs von der Schluecht in die Chamau zu stellen.

Es wurde die Grundsatzfrage gestellt, wie das LBBZ mit landwirtschaftlichen Schulen aus anderen Kantonen zusammenarbeite und wie lange der Kanton Zug noch eine eigene landwirtschaftliche Schule benötige. Die Zusammenarbeit mit anderen kantonalen landwirtschaftlichen Schulen gibt es, namentlich mit den Kantonen Schwyz und Luzern. Die Schluecht entspricht dem öffentlichen Bedürfnis und ist gesetzlich gut abgestützt. Der Zuger Regierungsrat hat sich ganz klar zum SchluECHthof bekannt. Zuletzt auch der Kantonsrat, indem er der Schaffung einer Höheren Fachschule Landwirtschaft (HF Landwirtschaft, Vorlage Nr. 1916.1) im Jahr 2010 zustimmte.

Der Einwand, die Distanz zwischen SchluECHt und Chamau sei unter Umständen nachteilig, erwies sich als unberechtigt. In der Chamau werden sich die Schülerinnen und Schüler nicht nur während einzelner Unterrichtsstunden aufhalten, sondern meist ganz- oder halbtägig. Für die Transporte ist ein Kleinbus vorgesehen. Unterrichtsräume in der Chamau sind standortkonform, weil es um einen landwirtschaftlichen Lehrbetrieb geht. Die über landwirtschaftliche Berufsbildung im engeren Sinne hinausgehenden Kurse im "grünen Kompetenzzentrum" des LBBZ werden in der SchluECHt stattfinden. Die Personalstellen werden von zwei auf drei Festangestellte zunehmen, Lernende gibt es zwei, neu evtl. drei. Der Direktor des LBBZ rechnet weiterhin mit schwarzen Zahlen für den Gutsbetrieb.

Ob dieser unverändert eine Betriebszweiggemeinschaft für die Milchviehhaltung umfassen wird, muss sich weisen. In der Chamau soll ein Melkroboter für rund Fr. 250'000.-- eingebaut werden. Diese Geräte sind heute ab 60 bis 70 Stück Milchvieh vorteilhaft.

Die wirtschaftliche Sicht kam bei der Fragerunde auch sonst nicht zu kurz. Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich nach Direktzahlungen. Diese gibt es für landwirtschaftliche Lehrbetriebe nicht. Im beantragten Kredit ist ein Besucherzentrum enthalten. Dessen hohe Kosten von Fr. 600'000.-- begründete die Baudirektion mit einem üblichen Kostenansatz von Fr. 500.-- pro Kubikmeter. Der Ausbau sei keineswegs luxuriös.

Konkrete bauliche Fragen ergaben sich mehrfach wegen der vorgesehenen Rückbauten. Lassen sich der ehemalige Hühner- oder der Legehennenstall nicht als stille Lager nutzen? Die Vertretung des LBBZ sah für diese Gebäude keine direkte Verwendung mehr. Hingegen ist sie daran interessiert, Weideflächen zurück zu gewinnen. Das Gehöft Schachen umfasst 2'450 m<sup>2</sup>. Diese Fläche liegt unter jener, für die das bäuerliche Bodenrecht eine Abparzellierung meist ausschliesst. Der Kanton Zug könnte somit diese Liegenschaft veräussern.

Anders wird die neue Ausgangslage für die Schluecht sein, wo eine Abparzellierung von rund 4 ha Land als Realersatzfläche vorgesehen ist. Das ist auch der Hintergrund für das Interesse des Kantons am Kauf der Chamau. Auf eine Frage aus der Kommission hat der Baudirektor die Reusssdammsanierung und die Tangente Zug/Baar als weitere Projekte erwähnt, für die das Angebot von Realersatzland vorteilhaft sein wird. Die Umfahrung Cham-Hünenberg ist ein naheliegendes Projekt für Realersatz ab der Schluecht. Diese wird danach noch etwa 20 ha Land umfassen, das allerdings nicht vollständig arrondiert ist.

Interesse fand die Absicht, eine photovoltaische Anlage auf dem Dach einer Scheune oder eines Stalles zu erstellen. Im Vordergrund steht aus Gründen des Ortsbildschutzes der neue Stallbau und nicht die alte Scheune. Die Baudirektion wird jedoch mit der kantonalen Denkmalpflege Rücksprache nehmen. Unter Umständen wird das Dach einer Elektrizitätsgesellschaft vermietet werden können. So vermindert der Kanton das wirtschaftliche Risiko. Die Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen in der Chamau werden die Gesamtrechnung verbessern. Diese Einnahmen sind mit Fr. 545'000.-- (kapitalisiert auf 20 Jahre) beziffert.

Das LBBZ ist sich bewusst, dass vorderhand das ETH-Versuchsgut mit einem Pachtvertrag in der Chamau verbleibt, längstens bis Ende 2016. Der Pachtvertrag verpflichtet den Kanton nicht zu weiteren Handlungen, einzig die Wetterstation muss er zeitlich unbefristet dulden.

Nachdem die Fragen beantwortet waren, trat die Kommission mit 12 : 0 Stimmen und ohne Enthaltungen auf die Vorlage Nr. 2195.2 - Laufnummer 14189 ein.

#### **4. Detailberatung und Schlussabstimmung**

In der Detailberatung drehte sich die Diskussion in erster Linie um den Rückbau von heute nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Kommission hat es jedoch abgelehnt, im Kommissionsbericht dieser Vollzugsfrage grösseren Raum zu geben. Hingegen hat sie sich des Längeren über den Schachen unterhalten. Ist es richtig, nach dem Erwerb der Gesamtliegenschaft den Schachen im Umfang von 2'450 m<sup>2</sup> an Dritte zu veräussern? In einer ersten Abstimmung hat die Kommission mit 12 : 0 Stimmen beschlossen, dass die Liegenschaft Schachen nicht verkauft werden soll. In einem Verhältnis von 7 : 4 Stimmen mit einer Enthaltung hat sich die Kommission ebenfalls für einen Verzicht auf die Abparzellierung ausgesprochen. Der Schachen soll im Eigentum des Kantons verbleiben. Ausdrücklich sollen alle Gebäulichkeiten im Schachen stehenbleiben. Mit 6 : 4 Stimmen bei zwei Enthaltungen wendet sich die Kommission gegen einen Abbruch des Schafstalles.

Im Kredit ist für den Rückbau des Schafstalles ein Betrag von Fr. 50'000.-- enthalten. Die Kommission hat den Kreditbetrag von 9,4 Mio. Franken gemäss § 2 Bst. a des beantragten Kantonsratsbeschlusses jedoch nicht verändert. Diesbezüglich bleibt es der Staatswirtschaftskommission überlassen, sich dazu zu äussern. Der Regierungsrat wird die Haltung der Kommission respektieren, die Liegenschaft Schachen im Kantonseigentum zu behalten, auch wenn diese Gebäude nicht unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und damit für sich gesehen kein Verwaltungsvermögen darstellen (§ 7 Abs. 1 Bst. b Finanzhaushaltgesetz). Die Kommission wollte es aber auch nicht ausschliessen, dass sich für den Schachen eine Verwendung im öffentlichen Interesse ergeben kann.

Die Auffassung der Kommission kommt in § 2 Abs. 1 (neu) zum Ausdruck, der wie folgt lautet:

**§ 2 Abs. 1**

<sup>1</sup>Das Gehöft Schachen bleibt Eigentum des Kantons.

Der bisherige Wortlaut von § 2 wird zu § 2 Abs. 2.

In der Schlussabstimmung hat die Kommission die Vorlage Nr. 2195.2 - 14189 mit 12 : 0 Stimmen und ohne Enthaltungen gutgeheissen.

## **5. Kommissionsantrag**

Die Kommission beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage Nr. 2195.2 - 14189, 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, zuzustimmen und in § 2 folgenden neuen Abs. 1 einzufügen:

<sup>1</sup>Das Gehöft Schachen bleibt Eigentum des Kantons.

Der bisherige Wortlaut von § 2 ist als § 2 Abs. 2 aufzuführen.

Cham, 21. Januar 2013

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der vorberatenden Kommission

Der Präsident: Markus Jans

Beilage:

- Synopse

### **Kommissionsmitglieder:**

- Jans Markus, Cham, Präsident
- Bieri Anna, Hünenberg
- Brunner Philip C., Zug
- Diehm Peter, Cham
- Dübendorfer Christen Maja, Baar
- Helfenstein Georg, Cham
- Hürlimann Franz, Walchwil
- Lehner Dominik, Risch
- Nussbaumer Karl, Menzingen
- Rickenbacher Thomas, Cham
- Schriber-Neiger Hanni, Risch
- Sieber Beat, Cham
- Wandfluh Oliver, Baar
- Werder Matthias, Risch
- Wyss Beat, Oberägeri