

Sitzung vom 25. November 2009

1857. Anfrage (Darf die Credit Suisse den Bauernbetrieb auf dem Bockengut in Horgen aufheben?)

Kantonsrätin Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, sowie die Kantonsräte Peter Schulthess, Stäfa, und Bernhard Egg, Elgg, haben am 7. September 2009 folgende Anfrage eingereicht:

Das Bockengut ist ein Landsitz in der Gemeinde Horgen. Das 1688 vom Zürcher Seidenfabrikanten Andreas Meyer-Werdmüller bezogene Landhaus oberhalb von Horgen gilt mit seinem wertvollen Interieur als schönster stadtbürgerlicher Landsitz des Hochbarocks am Zürichsee. Die Familie Schwarzenbach-Wille baute das Bockengut 1911–1912 zu einem stattlichen landwirtschaftlichen Gutsbetrieb aus. Später wurde das Gut vom Kanton Zürich übernommen und der Gutsbetrieb verpachtet. Mitte der 90er-Jahre verkaufte der Kanton das Gut an die Credit Suisse (CS). Herrschaftshaus und Stallungen baute die CS in «ein Zentrum für Bildung, Unterhaltung und Begegnung» um. «Entdecken Sie auf Bocken neue Horizonte – mitten im Grünen und nicht weit von Zürich» (www.bocken.ch).

Der Gutsbetrieb wird seit 1986 von der Familie V. betrieben. Heute umfasst der Landwirtschaftsbetrieb auf Bocken total 35 Hektaren Kulturland. 17 Hektaren gehören zum Bockengut und 18 Hektaren sind langfristig gesichertes Pachtland von Dritten. Nun will die Credit Suisse den im Frühjahr 2010 auslaufenden Pachtvertrag nicht mehr erneuern und sie hat im «Schweizer Bauer» die 17 Hektaren Wies- und Ackerland, die zum Bockengut gehören, zur Verpachtung ausgeschrieben. Die CS will, wie aus der Presse zu entnehmen ist, den Hof als eigenständigen Bauernbetrieb auflösen und die Gebäude für zusätzlichen Wohnraum und andere nicht landwirtschaftliche Bedürfnisse umnutzen. Dieses Vorhaben bedingt die Entlassung des Gebäudeensembles aus dem bäuerlichen Bodenrecht.

Art. 58 des bäuerlichen Bodenrechts verbietet die Abtrennung einzelner Grundstücken von landwirtschaftlichen Gewerbebetrieben. Ausnahmen sind gemäss Art. 60 nur zulässig, wenn die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern. Das Gebäudeensemble kann überdies nur aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen werden, wenn das Landwirtschaftsland gleichzeitig verkauft wird. Genehmigungsinstanz ist die Abteilung Landwirtschaft der kantonalen Baudirektion.

Wir bitten den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist die dargestellte Rechtslage zutreffend? Wenn nein, warum nicht?
2. Hat die Credit Suisse einen Antrag an die Abteilung Landwirtschaft der kantonalen Baudirektion betreffend parzellenweiser Verpachtung des Landwirtschaftslands und Entlassung der Gebäude aus dem bäuerlichen Bodenrecht eingereicht?
3. Wurden die notwendigen Bewilligungen erteilt?
4. Wenn ja, mit welcher Begründung?
5. Wie stellt sich der Regierungsrat dazu, dass durch die parzellenweise Neuverpachtung von Landwirtschaftsland ein Betrieb zerstört wird, der bisher einer Familie eine gute Existenz geboten hat?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, Peter Schulthess, Stäfa, und Bernhard Egg, Elgg, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Der Landwirtschaftsbetrieb «Bockengut» ist ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11). Für landwirtschaftliche Gewerbe gilt das sogenannte Realteilungsverbot, das heisst, es dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile vom Gewerbe abgetrennt werden (Art. 58 Abs. 1 BGBB). Ausnahmen von diesem Verbot sind in Art. 59 und 60 BGBB abschliessend aufgeführt. Eine Realteilung ist beispielsweise zu bewilligen, wenn diese «überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern» (Art. 60 Abs. 2 Bst. a BGBB, in Kraft seit 1. Januar 1999). Durch den Verkauf des Landes an Bewirtschafter umliegender landwirtschaftlicher Gewerbe kann somit ein landwirtschaftliches Gewerbe, und zwar unabhängig von seiner Grösse, aufgelöst werden. Diese Regelung ist im Rahmen der «Agrarpolitik 2002» ins BGBB aufgenommen worden. Der Grundsatz, wonach landwirtschaftliche Gewerbe in jedem Fall als Einheit erhalten werden müssen, wurde damit aufgegeben. In der Folge können Gebäude, für die eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung raumplanungsrechtlich bewilligt werden kann, abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden (Freistellung). Die nichtlandwirtschaftliche Nutzung darf nur bewilligt werden, wenn über das Schicksal der verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke Klarheit besteht und feststeht, dass das geplante Vorgehen keine Gesuche für landwirtschaftliche Neubauten nach sich zieht. Die Credit Suisse beabsichtigt zurzeit keinen Verkauf

des Landwirtschaftslandes, eine Gewerbeauflösung steht daher im jetzigen Zeitpunkt nicht zur Diskussion. Betriebsnotwendige Wohn- und Ökonomiegebäude können deshalb im heutigen Zeitpunkt nicht abparzelliert bzw. freigestellt werden. Dies kann einzig für Bauten und Anlagen erfolgen, die nachweislich nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt werden.

Das BGGB sieht eine weitere, im vorliegenden Fall einschlägige Möglichkeit der Betriebsauflösung vor: Wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen (Krankheit, Alter) erfolgt, werden auf dieses Gewerbe die Bestimmungen über landwirtschaftliche Einzelgrundstücke angewendet (Art. 8 Bst. a BGGB). Das heisst, dass nach Ablauf dieser sechs Jahre die Gewerbeeigenschaft und damit das Realteilungsverbot entfällt. Die parzellenweise Verpachtung eines Gewerbes bedarf einer Bewilligung (Art. 30 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, LPG, SR 221.213.2). Diese Bewilligung ist, analog zur Bewilligung der Realteilung nach Art. 60 Abs. 2 Bst. a BGGB, (u. a.) dann zu erteilen, wenn sie «überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern» (Art. 31 Abs. 2^{bis} Bst. b LPG, in Kraft seit 1. Januar 1999). Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, kann eine Betriebsauflösung, ungeachtet seiner Grösse, gestützt auf das landwirtschaftliche Boden- oder Pachtrecht nicht verhindert werden.

Zu Fragen 2 bis 4:

Ein Gesuch zur Bewilligung für die parzellenweise Verpachtung des Landwirtschaftsbetriebes Bockengut und für die Freistellung nichtbetriebsnotwendiger Gebäude ist im September 2009 beim zuständigen Amt für Landschaft und Natur (ALN) der Baudirektion eingegangen. Zurzeit liegen dem ALN noch keine Pachtverträge für die Neuverpachtung des Landwirtschaftslandes vor und es müssen noch weitere Sachverhaltsabklärungen vorgenommen werden. Über das Gesuch kann daher noch nicht entschieden werden. Der Entscheid wird gestützt auf die obgenannten Rechtsgrundlagen erfolgen.

Zu Frage 5:

Das BGGB und das LPG hatten ursprünglich zum Ziel, möglichst viele Landwirtschaftsbetriebe zu erhalten. Insbesondere durften deshalb Gewerbe grundsätzlich nicht aufgeteilt werden, sie sollten aber auch nicht über ein bestimmtes Mass hinaus wachsen. Mit den Gesetzesrevisionen im Rahmen der Agrarpolitik 2002, 2007 und 2011 sind verschiedene strukturerhaltende Bestimmungen gelockert worden, so auch die Aus-

nahmen vom Realteilungsverbot und die Bewilligung der parzellenweisen Verpachtung. Die Wachstumsgrenze wurde abgeschafft, der Begriff der «guten landwirtschaftlichen Existenz» ersatzlos aus dem BGG und dem LPG gestrichen. Namhafte Wachstumsmöglichkeiten für zukunftsgerichtete Betriebe ergeben sich nur, wenn auch Gewerbe aufgelöst werden dürfen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi