



Uster, 30. Mai 2023  
Nr. 526/2023  
V4.04.71

## **ANFRAGE 526/2023 VON HANS DENZLER (SVP): «ZUSTAND BAUERNHOF DIETENRAIN»; ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. März 2023 reichte Ratsmitglied Hans Denzler (SVP) beim Präsidenten des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Zustand Bauernhof Dietenrain» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

Züriost veröffentlicht am 15.04.2020 folgenden Satz: Ustermer Bauer soll Hof Dietenrain zu neuem Glanz verhelfen. Wenn man den Hof Dietenrain heute, 3 Jahre später anschaut, ist von dem nicht viel zu sehen. Da fragt man sich natürlich, an was kann das liegen. Hat der Stadtrat seine Aufgabe nicht gut genug gemacht, oder erfüllt der neue Eigentümer der die Gebäude im Baurecht erworben hat, die Vertragsbestimmungen nicht?

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Hat der Stadtrat ein Businessplan mit Finanzierung verlangt? Wenn ja, ist da klar ersichtlich, wie der Betrieb geführt werden möchte? (Tierhaltung, Ackerbau, Nutzung der Ökonomiegebäude)
2. Auf welchen Punkten abgestützt hat der Stadtrat den Betrieb vergeben?
3. Inwiefern kann der Stadtrat noch Einfluss nehmen auf die weitere Gebäude- entwicklung?
4. Waren die Vorgaben der Stadt Uster für die Vergabe des Betriebs richtig und für den Betriebsleiter (Eigentümer) umsetzbar?
5. Warum wohnt der Betriebsleiter nicht auf dem Betrieb und lässt die Wohnung leer?
6. Ist die Zwischennutzung mit Gemüseanbau durch einen grossen Gemüsebaubetrieb aus Fehraltorf auf dem Pachtland der Stadt Uster bekannt? Einige Verpächter akzeptieren das nicht, wie steht der Stadtrat dem gegenüber?
7. Hat der Stadtrat Kenntnis wie hoch der Pachtzins für die Zwischennutzung ist, gegenüber dem Pachtzins, der die Stadt Uster erhält? (Gemüsebau bezahlt überdurchschnittlich)
8. So viel mir bekannt ist, sollte auf dem Betrieb Dietenrain den Schulklassen die Landwirtschaft nähergebracht werden. Ist das der Fall? Wenn ja, wie läuft das in der Praxis ab?
9. Was stellt sich der Stadtrat vor unter einem Betrieb mit neuem Glanz?



**Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:**

**Frage 1:**

«Hat der Stadtrat ein Businessplan mit Finanzierung verlangt? Wenn ja, ist da klar ersichtlich, wie der Betrieb geführt werden möchte? (Tierhaltung, Ackerbau, Nutzung der Ökonomiegebäude)».

**Antwort:**

Die Bewerbung beinhaltete auch das Aufzeigen der Kapitalbeschaffung mit einem Finanzierungsnachweis für das Fremdkapital.

Es wurde aufgezeigt, welche Ackerkulturen angestrebt werden, welche Absatzkanäle genutzt und welche Tierarten gehalten werden sollen.

Der Dietenrain verfügt über sehr viele Ökonomiegebäude, welche zudem in die Jahre gekommen sind. Es war klar, dass der Pächter nicht alle in gleicher Weise nutzen werden kann. Zudem ist eine grössere Tierhaltung am Stadtrand immer auch mit gewissen Nutzungskonflikten behaftet.

**Frage 2:**

«Auf welchen Punkten abgestützt hat der Stadtrat den Betrieb vergeben?»

**Antwort:**

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt, in welcher sich alle Interessierten inner- und ausserhalb von Uster bewerben konnten und in welcher der heutige Pächter die beste Bewerbung abgab. Er überzeugte vor allem mit seiner Ausbildung, seiner Erfahrung auch als Biobauer insbesondere mit grossen Flächen, seinem Konzept und der Finanzierbarkeit. Nicht zuletzt überzeugte das Auswahlgremium auch seine Persönlichkeit, ihm den Zuschlag zu geben. Dass mit der besten Bewerbung zugleich auch ein Ustermer Landwirt berücksichtigt werden konnte, war ein positiver Nebeneffekt der Entscheidung.

**Frage 3:**

«Inwiefern kann der Stadtrat noch Einfluss nehmen auf die weitere Gebäudeentwicklung?»

**Antwort:**

Die bestehenden Gebäude wurden durch den Baurechtsnehmer gekauft und gehören diesem vollumfänglich. Er kann diese weiter nutzen, abreissen, umbauen oder neu erstellen. Allerdings alles nur im Rahmen einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung durch Kanton und Gemeinde.

**Frage 4:**

«Waren die Vorgaben der Stadt Uster für die Vergabe des Betriebs richtig und für den Betriebsleiter (Eigentümer) umsetzbar?»

**Antwort:**

Ja, diese sind nach wie vor richtig und in der Umsetzung. Zwar kamen mit der Covid 19-Pandemie, den neuen kriegsbedingten Flüchtlingsströmen und der Teuerung damals nicht vorhersehbare Faktoren dazu, welche die Entwicklung verlangsamten und erschwerten. Aber der Pacht- und Bauvertragsvertrag ist auf eine lange Frist angelegt. Und gerade die erwähnten Ereignisse haben gezeigt, wie wichtig eine eigene regionale und nachhaltige Lebensmittelproduktion ist.

**Frage 5:**

«Warum wohnt der Betriebsleiter nicht auf dem Betrieb und lässt die Wohnung leer?»

**Antwort:**

Das Wohnhaus wurde bekanntlich zur Unterbringung von Flüchtenden benutzt. Diese Nutzung wurde auf Initiative der Stadt Uster und mit Einwilligung des Betriebsleiters noch bis 2022 verlängert, wofür die Stadt sehr dankbar war. Nach Auszug der Flüchtlingsfamilien wurden die nötigen Planungen an die Hand genommen. Es läuft ein Baubewilligungsverfahren für den Umbau des Wohnhauses. Sobald eine Baubewilligung erteilt ist, wird die Sanierung erfolgen. Eine Wohnsitznahme durch den Betriebsleiter und seine Familie ist für 2024 geplant.

**Frage 6:**

«Ist die Zwischennutzung mit Gemüseanbau durch einen grossen Gemüsebaubetrieb aus Fehraltorf auf dem Pachtland der Stadt Uster bekannt? Einige Verpächter akzeptieren das nicht, wie steht der Stadtrat dem gegenüber?»

**Antwort:**

Ja, dies ist bekannt und in diesem Umfang auch gutgeheissen. Der Pächter des Dietenrains praktiziert mit dem Gemüsebauer eine überbetriebliche Zusammenarbeit, welche teilweise auch auf Pachtflächen der Stadt Uster erfolgt. Gemüseanbau ist Lebensmittelproduktion und gerade biologisch und regional angebautes Gemüse ist heute sehr gefragt. Dabei handelt es sich um keine Unterpacht, es würde auch keine Zustimmung durch den Verpächter brauchen. Der Hauptnutzen auf den betroffenen Flächen liegt beim Pächter.

**Frage 7:**

«Hat der Stadtrat Kenntnis wie hoch der Pachtzins für die Zwischennutzung ist, gegenüber dem Pachtzins, der die Stadt Uster erhält? (Gemüsebau bezahlt überdurchschnittlich)»

**Antwort:**

Da es von Gesetzes wegen keine Zustimmung des Verpächters braucht, hat der Stadtrat keine Kenntnis, wie hoch die Entschädigung (keine Pacht) für diese Zwischennutzung ist. Es würde aber für den Stadtrat kein Problem darstellen, falls die Entschädigung überdurchschnittlich wäre. Denn es ist dem Stadtrat bewusst, dass der Betriebsleiter grosse Investitionen tätigen und entsprechend auch einen Gewinn erwirtschaften muss, um den Landwirtschaftsbetrieb nachhaltig wirtschaftlich führen zu können. Die nicht nur biologisch, sondern auch finanziell nachhaltige Führung des Betriebs ist im Interesse der Stadt Uster.

**Frage 8:**

«So viel mir bekannt ist, sollte auf dem Betrieb Dietenrain den Schulklassen die Landwirtschaft nähergebracht werden. Ist das der Fall? Wenn ja, wie läuft das in der Praxis ab?»

**Antwort:**

Ja, dies ist der Fall. Seit Herbst 2022 besuchen Schulklassen unentgeltlich den Hof, dies als Teil des Lehrplans. Themen sind unter anderem Biodiversität, Bodenkunde und Nahrungsmittelproduktion sowie Süssmostpresse und Schafschur. Die Primarschule hat einen Vertrag mit dem Verein Rucksackschule abgeschlossen, der die Führungen leitet.

**Frage 9:**

«Was stellt sich der Stadtrat vor unter einem Betrieb mit neuem Glanz?»

**Antwort:**

Der Begriff «neuer Glanz» stand 2020 in der Zeitung und umschreibt bildlich, dass der Stadtrat



einen nachhaltig, ordentlich und vorbildlich nach biologischen Richtlinien geführten Betrieb will, auf dem Lebensmittel im Einklang mit Biodiversitätsförderung produziert werden.

Der Betrieb gehört im Kanton Zürich zu den grösseren Biobetrieben. Hier wird nachhaltig und nach den strengen Richtlinien von «Bio Suisse» produziert. Der Betrieb wird nicht nur sehr gut geordnet geführt, sondern ist auch innovativ und reagiert proaktiv auf die Bedürfnisse der Konsumierenden, um einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung unseres Landes mit Bio-Produkten sicher zu stellen. Darin besteht nach Ansicht des Stadtrates der Glanz des Betriebs.

Nach Bezug durch den Betriebsleiter und seiner Familie werden verschiedene Kleintiere auf den Hof kommen, wie z. B. Esel, Pony, Hühner.

Die Zusammenarbeit mit diversen Landwirten und Institutionen, regionalen Lebensmittelverarbeitern, Imkern sowie in Naturschutzkonzepten/Projekten läuft bestens und lässt den Betrieb auch unter diesem Aspekt in der Wahrnehmung mit den Worten «in neuem Glanz» erscheinen.

Der Dietenrain soll hingegen keine «Schaukäserei» werden, sondern die Produktion soll im Zentrum stehen. Und er kann sich auch nicht mit aufwändig renovierten Bauernhäusern vergleichen, deren Renovation sich aber nicht selten aus nicht-landwirtschaftlichen Quellen (wie z.B. dem Verkauf von Land in der Bauzone) speist. Das Ziel, welches der Stadtrat dem Leiter des Betriebs Dietenrain vorgegeben hat, ist eine biologische Produktion. Dieser Zielsetzung entspricht der Betriebsleiter in hervorragender Weise, indem er unter dem anspruchsvollen Label «Bio Suisse» (Bio Knospe) produziert, welches die gesetzlichen Anforderungen deutlich übertrifft.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 526/2023 des Ratsmitglieds Hans Denzler (SVP) betreffend «Zustand Bauernhof Dietenrain» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber