



**Kanton Zürich
Baudirektion**

Zerstückelungsverbot

Informationsanlass Landwirtschaft, 29. August 2023

Cornel Gmür

Matthias Brunschwiler

Definition / Gesetzliche Grundlage

- Begriffe Zerstückelung - Teilung
- Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG (SR 940.1)
 - Bezweckt, Wirkung der subventionierten Strukturverbesserung / Melioration zu erhalten (Investitionsschutz)
 - Zerstückelungsverbot ist **im GB angemerkt**
- **Ausnahmen** vom Zerstückelungsverbot nach **Art. 68 SVV** sind **abschliessend**
- Eröffnung der Zerstückelungsverfügungen an **Bund => kann Rechtsmittel ergreifen**

Ausnahmen nach Art. 68 SVV

Art. 68 Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot

Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot können aus folgenden Gründen bewilligt werden:

- a. rechtskräftige Einzonungen in Grundwasserschutzzonen S1, Hochwasserschutzzonen und Naturschutzzonen sowie die Abtrennung des Gewässer-
raums;
- b. rechtskräftige Einzonungen in Bauzonen oder andere Zonen, die eine land-
wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulassen;
- c. rechtskräftige Ausnahmegewilligungen gestützt auf die Artikel 24, 24c und
24d RPG¹⁹, zusätzlich mit dem notwendigen Gebäudeumschwung;
- d. die Abtrennung entlang der Waldgrenze;
- e. der Tausch von Grundstücksteilen eines landwirtschaftlichen Betriebs gegen
Land, Gebäude oder Anlagen, die für die Bewirtschaftung des Betriebs güns-
tiger liegen oder geeigneter sind;
- f. die Übertragung eines nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäudes
mit notwendigem Umschwung zwecks zonenkonformer Verwendung an den
Eigentümer oder die Eigentümerin eines benachbarten landwirtschaftlichen
Gewerbes oder Grundstücks, wenn dadurch die Erstellung einer Baute ver-
mieden werden kann;
- g. die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zugunsten des
Pächters oder der Pächterin des landwirtschaftlichen Gewerbes;
- h. die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zugunsten ei-
ner gemeinschaftlich geführten landwirtschaftlichen Baute oder Anlage;
- i. eine Grenzverbesserung oder eine Grenzbereinigung bei der Erstellung eines
Werks;
- j. eine Vereinigung aller Teile der zerstückelten Parzelle mit Nachbarparzellen
oder eine Verbesserung der Arrondierung durch die Parzellierung;
- k. der Bedarf für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse des Bundes, des
Kantons oder der Gemeinde.

Weisungen vom
1. April 2023:

Art. 24 a RPG «fehlt»
(Art. 24 e ebenfalls)

Die abgetrennte
Fläche soll 1000 m²
nicht überschreiten

Vereinigung
sämtlicher Parzellen;
≠ Abparzellierung von
Gebäuden

Art. 24a RPG

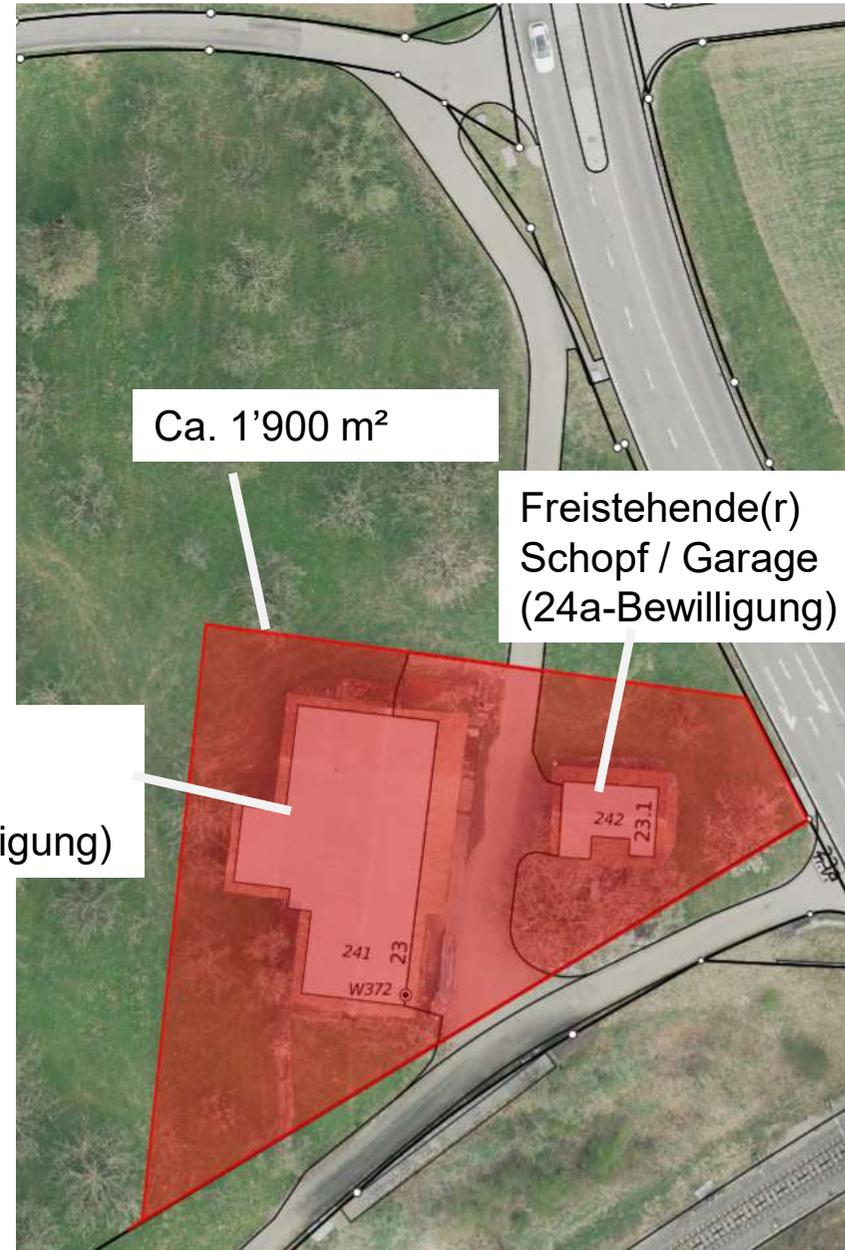
Art. 24a⁵⁰ Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

¹ Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

- a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und
- b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

⇒ In der Praxis v.a. **nicht mehr landwirtschaftlich genutzte bzw. nutzbare Ökonomiegebäude**

Praxisbeispiel



Wohnhaus
mit ehem. Stall
(24c-/24d-Bewilligung)

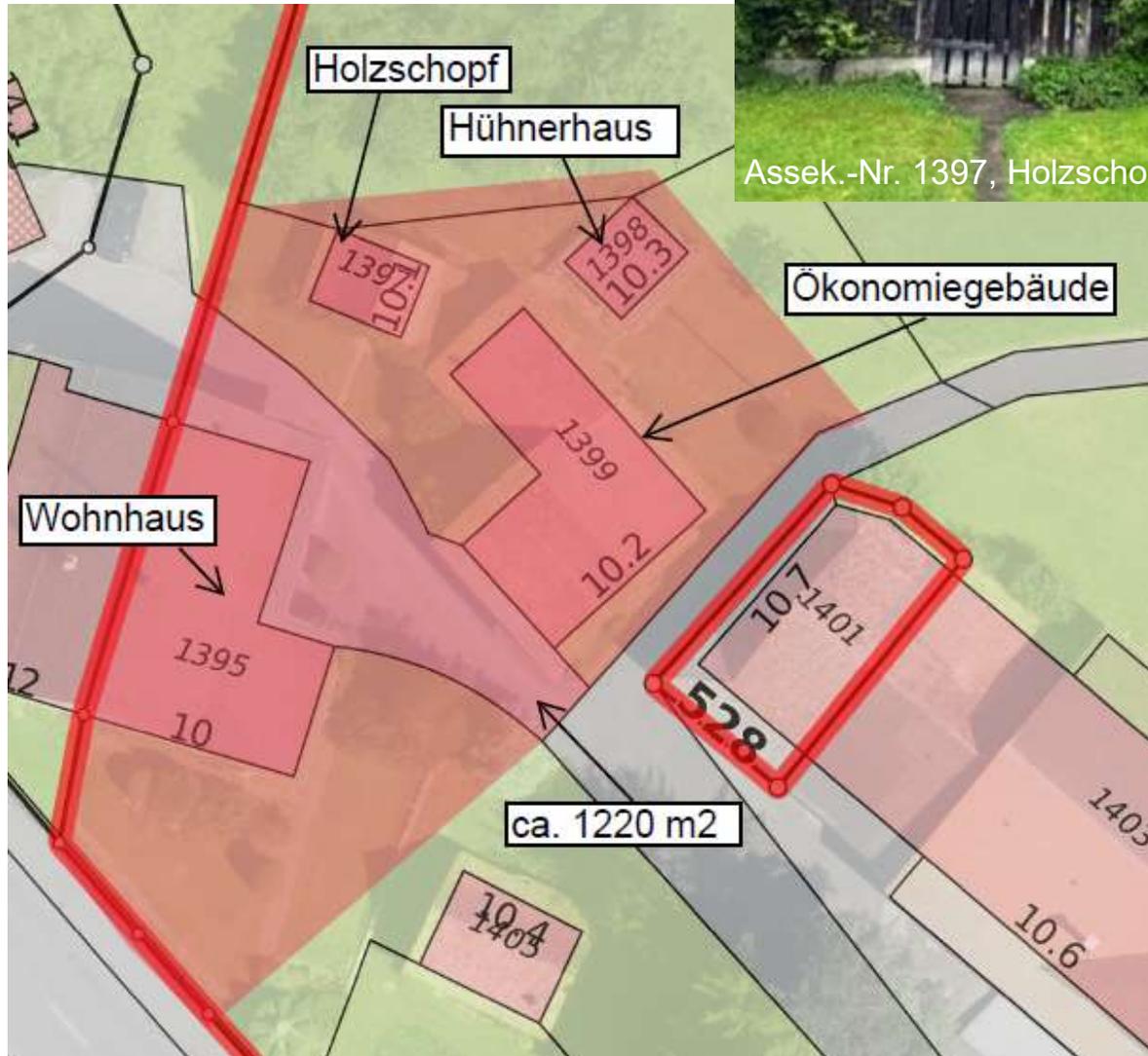
Praxisbeispiel



Assek.-Nr. 1397, Holzschopf



Assek.-Nr. 1398, Hühnerhaus



Assek.-Nr. 1399, Ökonomiegebäude «Spycher»

Auswirkungen auf Praxis

- **Keine Freistellungen** mehr von «Nebenbauten» möglich (Art. **24a-Bewilligungen**)
- Sehr **enge Parzellierungen** (max. + / - 1'000 m²)
- **Womöglich unterschiedliche Handhabung** zwischen melioriertem Gebiet – nichtmelioriertem Gebiet



Raumplanungsrecht in der Praxis

- Ausserhalb der Bauzone sind alle Veränderungen von Bauten und Anlagen inkl. Zweckänderungen bewilligungspflichtig.
- Wenn ein Betrieb aufgegeben wird, liegt automatisch eine Zweckänderung von landwirtschaftlicher zu nichtlandwirtschaftlicher Nutzung vor.
- Raumplanungsgesetz (RPG) sieht Ausnahmewilligungen für Zweckänderungen von Gebäuden vor, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Raumplanungsrecht in der Praxis

- **Art. 24a RPG**

Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen
(z.B. ehemalige Ökonomiegebäude)



- **Art. 24d Abs. 1 RPG**

Zweckänderungen von Bauern-Wohnhäusern
für Nichtlandwirten



- **Art. 24c RPG**

Zweckänderungen und Umbauten, nicht
anwendbar bei freistehenden
Ökonomiegebäuden oder Schöpfen



- **Art. 24e RPG**

Zweckänderung von Scheunen oder Schöpfen
für Hobbytierhaltung in speziellen Fällen



Raumplanungsrecht in der Praxis

- Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen nach Art. 24a RPG wurden bisher nur bewilligt, wenn das Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar war.
- Aufgrund der Anpassung der SVV ist zu unterscheiden:
 - Melioriertes Gebiet
 - Nicht melioriertes Gebiet

Raumplanungsrecht in der Praxis

- Im **nicht meliorierten Gebiet** können Ökonomiegebäude, die noch landwirtschaftlich nutzbar sind, weiterhin **nicht nach Art. 24a RPG** im Zweck geändert werden. Ansonsten würde die Gefahr bestehen, dass mit einer Freistellung ein noch nutzbares Gebäude der Landwirtschaft entzogen wird.



Raumplanungsrecht in der Praxis

- Im **meliorierten Gebiet** können diese Gebäude generell **nicht mehr** freigestellt werden. Daher **können** diese Gebäude neu **nach Art. 24a RPG** geändert werden.



Raumplanungsrecht in der Praxis

- Hobbytierhaltung: Da auch **Art. 24e RPG** keine Ausnahme vom Zerstückelungsverbot zulässt, können auch nach Art. 24e RPG bewilligte Hobbytier-Ställe im **meliorierten Gebiet nicht mehr freigestellt** werden.



Fragen?