



**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 RPG<sup>19</sup>, 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 m<sup>2</sup>  
nicht überschreiten

Vereinigung  
sämtlicher Parzellen;  
≠ Abparzellierung von  
Gebäuden



# Art. 24a RPG

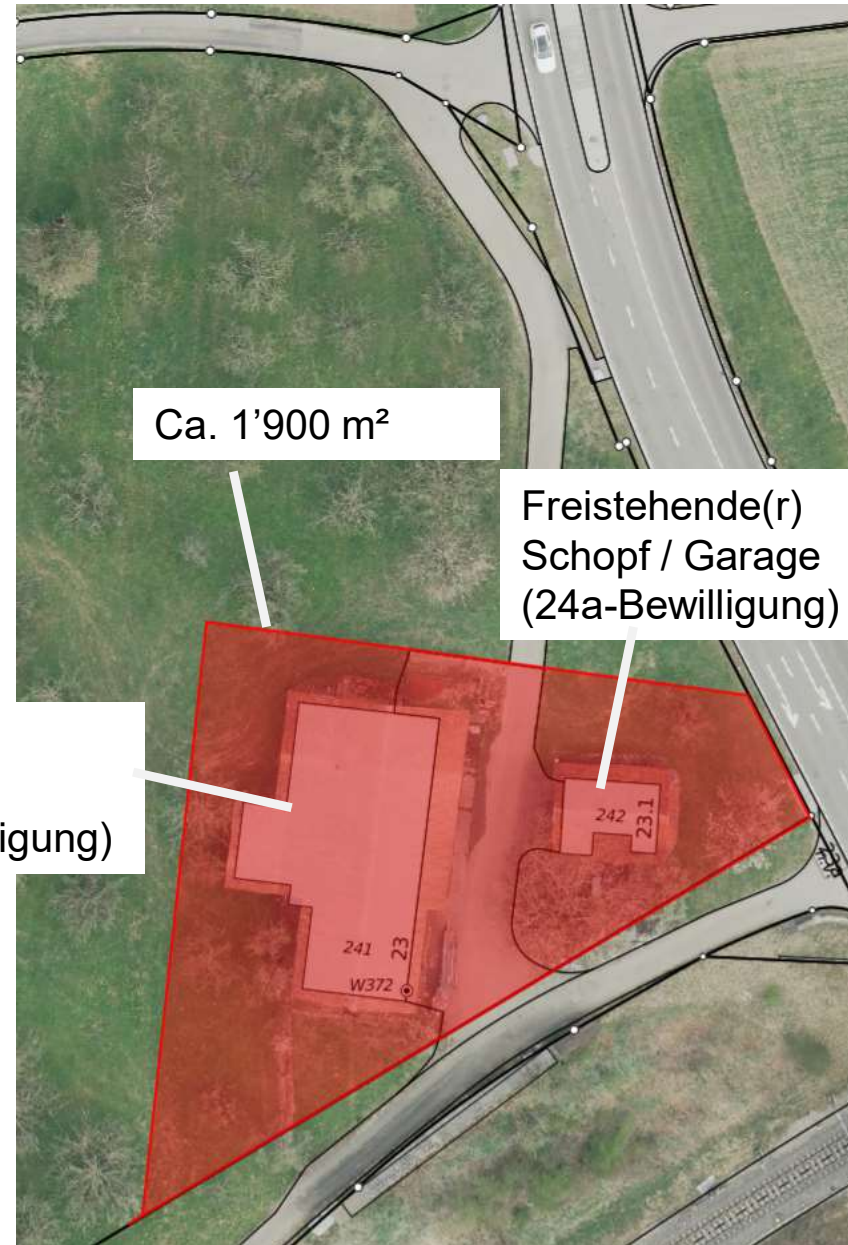
Art. 24a<sup>50</sup> Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> 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**

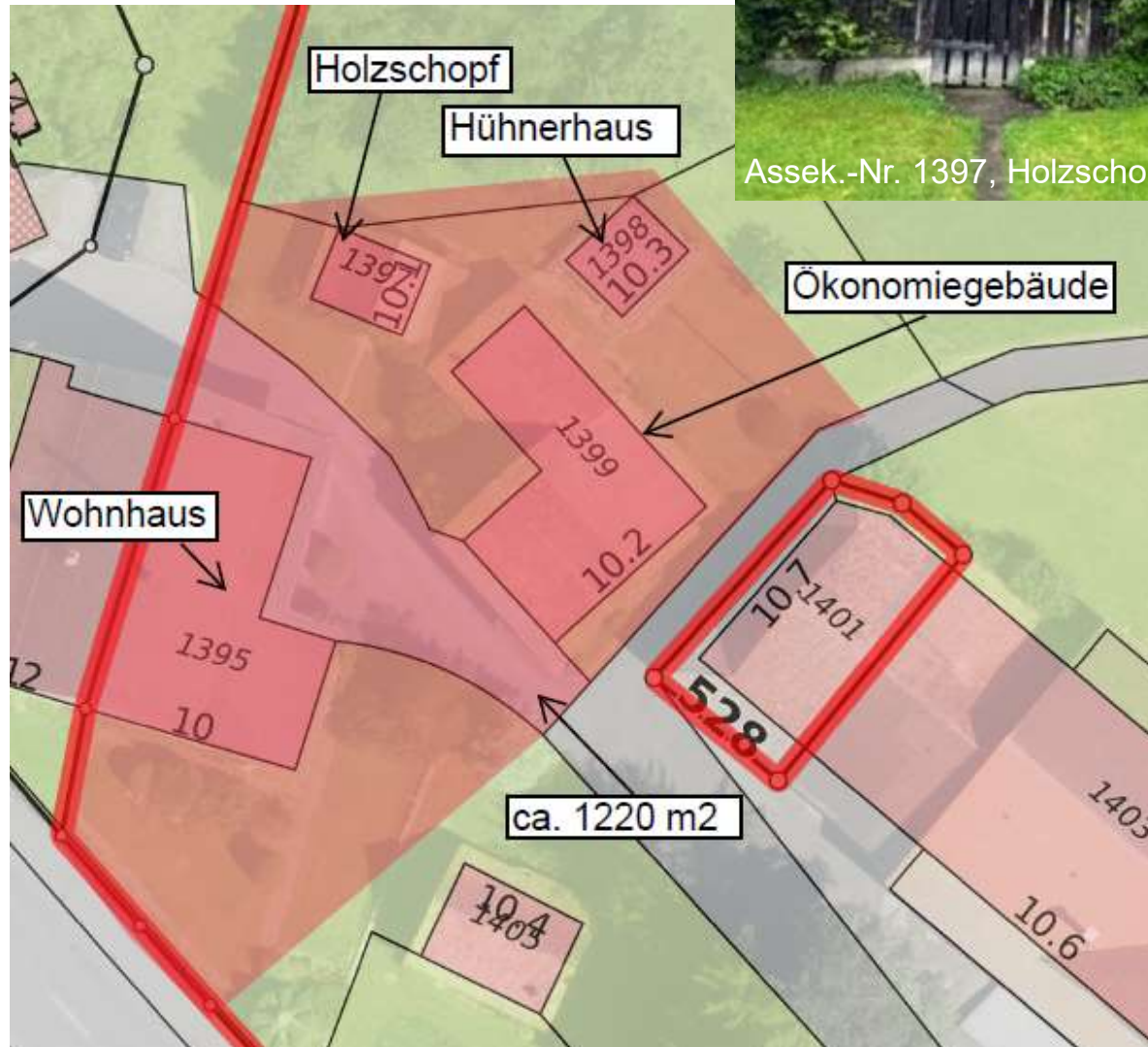
# Praxisbeispiel



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



# Praxisbeispiel



# Auswirkungen auf Praxis

- **Keine Freistellungen** mehr von «Nebenbauten» möglich (Art. **24a-Bewilligungen**)
- Sehr **enge Parzellierungen** (max. + / - 1'000 m<sup>2</sup>)
- **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?**