

# Angaben zur Stellungnahme

**Thematik:**

PBG Revision: Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen

**Teilnehmerangaben:**

Verein Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute  
Fachsektion Bau und Umwelt  
Räffelstrasse 20  
8845 Zürich

**Kontaktangaben:**

Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Landschaft und Natur  
Walcheplatz 1  
8090 Zürich

E-Mail-Adresse: [margot.wegmann@bd.zh.ch](mailto:margot.wegmann@bd.zh.ch)  
Telefon: +41 43 259 27 14

**Teilnehmeridentifikation:**

127484

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen	Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Kompensationspflicht Privater wird begrüsst.	Die grundlegende Absicht der Sicherung von Fruchtfolgeflächen und der damit resultierende Beitrag zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden ist zu begrüssen. Die Einführung einer eigentümerverbindlichen Grundlage betreffend Kompensationspflicht von FFF schafft die rechtliche Grundlage für die bisherige Praxis und ist daher ebenfalls zu begrüssen.
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	2.2 Gesetzliche Grundlage	Für die praktische Umsetzung der Kompensationspflicht für FFF sind der konkrete Ablauf und insbesondere die Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Prozessen seitens Bund und Kanton aufzuzeigen.	Die im E-PBG aufgeführten Paragraphen bilden die Informationen, die bisher im Richtplan bzw. in den entsprechenden Merkblättern der Fachstelle Bodenschutz aufgeführt waren, rechtlich ab. Sie lassen jedoch viele Fragen für die praktische Umsetzung offen. Insbesondere die zeitlichen und formellen Abhängigkeiten zwischen dem Prozess rund um ein Bodenaufwertungsprojekt und dem Erwerb von Kompensationsrechten zu den Prozessen der Nutzungsplanung bleiben auch mit den neuen Regelungen unklar.
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	4. Regulierungsfolgeabschätzung	Die Konsequenzen für die öffentliche Hand sind ebenfalls zu berücksichtigen.	Im vorliegenden Kapitel werden nur die Auswirkungen auf Private erläutert. Die Auswirkungen auf die öffentliche Hand als mögliche Bauherrschaft von Bauten im öffentlichen Interesse, für die aufgrund des Siedlungsdrucks und des Bevölkerungswachstums je länger je mehr keine Standorte mehr innerhalb des Baugebiets vorhanden oder sicherbar sind, bleibt unerwähnt. Die Regelungen zur Kompensation von FFF ziehen bei Projekten der öffentlichen Hand, die ohne eine Durchstossung der Landwirtschaftszone nicht (mehr) möglich sind, enorme Zusatzkosten nach sich (geringer Markt, hohe Nachfrage).
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	6.3 § 38 PBG	§ 38 E-PBG und die Erläuterungen dazu sind bezüglich des zeitlichen Ablaufs und des Zusammenspiels mit den Prozessen der Nutzungsplanung zu präzisieren und die entsprechenden Abläufe nachvollziehbar darzulegen.	Es bleibt im Gesetzesentwurf unklar, welche Nachweise bezüglich der Kompensation von FFF zu welchem Zeitpunkt in einem Planungsprozess zu erbringen sind. Es besteht ein erheblicher – auch kostenseitiger – Unterschied, ob die Kompensation zum Zeitpunkt der kantonalen Genehmigung bereits erfolgt sein muss (also z.B. die entsprechenden Kompensationsrechte bereits erworben sein müssen) oder ob die Genehmigung auch auf Basis einer blossen Beschreibung der Absicht erfolgt.
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	6.3.1 § 38 Abs. 1	Die Folgen der Zuweisung von FFF zu einer Erholungszone, in der bauliche Eingriffe erfolgen, sind aufzuzeigen.	Mit § 38 Abs. 1 E-PBG ist nicht geklärt, wie mit dem Fall einer Zuweisung zu einer Erholungszone gemäss dem bisherigen Merkblatt der Fachstelle Bodenschutz umgegangen werden muss. Bisher hatte in solchen Fällen gemäss Merkblatt die Kompensation mit der Baueingabe zu erfolgen. Der Paragraph lässt vermuten, dass die Kompensation in jedem Fall innert 5 Jahren zu erfolgen hat.
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	6.3.4 § 38 Abs. 4	§ 38 Abs 4 E-PBG und die Erläuterungen sind bezüglich des zeitlichen Ablaufs zu präzisieren.	Die Formulierung gemäss Art. 38 Abs. 4 ist nicht klar. Sie lautet: "Beim Ersatz durch Aufwertung kann der Nachweis erbracht werden, indem die oder der Ersatzpflichtige selbst ein Kompensationsprojekt in Auftrag gibt oder sich ein bereits vorgängig erarbeitetes Kompensationsprojekt anrechnen lässt." Mit der Auftragserteilung zu einem Kompensationsprojekt könnte von der blossen Auftragserteilung zur Erarbeitung eines Kompensationsprojekts bis zum Nachweis einer erteilten kantonalen Bewilligung für ein Kompensationsprojekt alles gemeint sein. Mit diesen Varianten ist jeweils aber noch keine effektive Kompensation erfolgt und es liegen noch keine anrechenbaren FFF vor. Hingegen muss für den Nachweis einer Anrechnung von FFF für ein Aufwertungsprojekt mindestens die Umsetzung begonnen haben.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	6.3.4 § 38 Abs. 4	§ 38 Abs 4 E-PBG und die Erläuterungen sind bezüglich des zeitlichen Ablaufs zu präzisieren.	Die Erläuterung zu Abs. 4 ist ebenfalls unklar. "Ein Nutzungsplan oder ein Gestaltungsplan kann durch den Kanton gestützt auf § 89 PBG nur genehmigt werden bzw. ein Gestaltungsplan im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG nur festgesetzt werden, wenn der gleichwertige Ersatz für die beanspruchte FFF erfolgt ist oder mit Sicherheit innert bestimmter Frist erfolgen wird. Dazu müssen ein bewilligtes Kompensationsprojekt und eine entsprechende Kreditbewilligung bzw. bei einem privaten Gestaltungsplan eine Bankgarantie vorgelegt werden." Das Vorliegen eines bewilligten Kompensationsprojektes erlaubt die Kenntnis der angestrebten/erwartbaren Nutzungseignungsklasse nach der Aufwertung. Eine entsprechende Kreditbewilligung für die Kosten des Aufwertungsprojektes oder eine Bankgarantie erlauben es, die Kosten für das Aufwertungsprojekt zu tragen. Der vermutlich deutlich häufigere Fall des Erwerbs der Kompensationsrechte ist nicht beschrieben. Es ist unklar, ob in diesem Fall das Vorliegen eines Kredits für den Erwerb von FFF oder eine Bankgarantie verlangt werden. Die zu erwartenden Kosten sind in einem solchen Fall aufgrund des geringen Marktes und der hohen Nachfrage nach FFF-Kompensationsrechten nur sehr grob abschätzbar.
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	6.3.5 § 38 Abs. 5	Der Paragraph ist dahingehend zu präzisieren, dass die Kosten für den Ersatz der Grundeigentümerschaft aufzuerlegen ist. Ausgenommen davon sind Planungsmassnahmen, die Flächen für öffentliche Interessen sichern.	Die Möglichkeit zur Übertragung der Kosten für die Kompensation von FFF an eine Grundeigentümerschaft ist im Grundsatz zu begrüssen. Es ist jedoch zu präzisieren, dass im Fall von privaten Bauvorhaben die Kompensation bzw. deren Finanzierung ausschliesslich durch die Grundeigentümerschaft zu erfolgen hat. Es darf nicht sein, dass die Gemeinden die Kosten für die Kompensation von FFF für Bauvorhaben, die nicht ausschliesslich im öffentlichen Interesse liegen, zu tragen haben.
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	6.4 § 232 b PBG	§ 232 b E-PBG ist zu präzisieren und mit den Inhalten von Art. 38 Abs. 1 und 4 E-PBG abzugleichen.	In Ergänzung zu § 38 Abs. 1 und Abs. 4 wird hier geregelt, dass Flächen, die dauerhaft einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen werden, dann von der Kompensationspflicht ausgenommen sind, wenn keine «baulichen Eingriffe» erfolgen. Es ist unklar wie weit der Begriff des "baulichen Eingriffs" gefasst ist. Wird unter einem baulichen Eingriff bspw. auch bereits die Erstellung einer dauerhaften WC-Anlage am Rande eines in einer solchen Zone neu entstehenden Parks verstanden? Oder ist gar die Erstellung des Parks selbst bereit ein baulicher Eingriff? Ebenso unklar ist, ob Erholungszonen, in denen dem Zonenzweck dienende Bauten erstellt werden dürfen, dann auf der ganzen Fläche zu kompensieren sind oder nur unmittelbar da, wo sich Bauten und Anlagen wie Parkierungsflächen, Zufahrten und dergleichen befinden.
Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen	6.4 § 232 b PBG	§ 232 b E-PBG und die Erläuterungen sind zu präzisieren.	Die Kompensationspflicht bei der Erstellung von landwirtschaftlichen Bauten ist aus den in der Vorlage ausgeführten Gründen zu begrüssen. Unklar bleibt gemäss den Erläuterungen, was die Formulierung im Fall von "Bauten gestützt auf Bundesrecht" konkret bedeutet. Die Formulierung lautet gemäss den Erläuterungen "Ein Ersatz soll deshalb erst dann durchgeführt werden müssen, wenn die von der ersatzpflichtigen Bauherrschaft verursachten Verluste der FFF insgesamt 5000 m2 erreicht haben." Ist unter der Bauherrschaft der Bund gesamthaft zu verstehen oder sind die einzelnen Bundesämter wie ASTRA oder BAV als eigene Bauherrschaften anzusehen? Besteht für diese Bauherrschaft(en) ein eigenes Kontingent, das bei der Fachstelle Bodenschutz entsprechend geführt wird oder werden die Flächen mit dem Kontingent der Standortgemeinde der entsprechenden Baute verrechnet?

## Zustimmungsmessung

Aussage	Zustimmung
Sind Sie grundsätzlich mit der vorgeschlagenen Änderung des PBG betreffend Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen einverstanden?	Stimme eher zu