

## Ein Neubau für den Betrieb – viele Gesetze bestimmen mit

**Bauprojekte auf landwirtschaftlichen Betrieben sind oft eine langfristige Sache und können selten in kurzer Zeit realisiert werden. Vielfach ergibt sich ein umfangreicher Abklärungsbedarf.**

Dass auf zukunftsfähigen Landwirtschaftsbetrieben ab und an gebaut werden muss, sollte jedem unternehmerisch denkenden Landwirt klar sein. Ob auch immer alle wissen, wie vielschichtig ein Bauprojekt sein kann, ist eine ganz andere Frage. Weil die verschiedensten Gesetze Bestimmungen rund um das Bauen in der Landwirtschaftszone (LwZ) enthalten, sind oft viele Abklärungen notwendig, damit ein Bauprojekt erfolgreich und schliesslich zügig umgesetzt werden kann.

### Raumplanung

Dass die Raumplanung in der LwZ «mitbestimmt», dürfte den Meisten klar sein. Welche Anforderungen jedoch dahinterstecken, ist oft schon viel diffuser und manchmal scheint es gar Ansichtsache zu sein. Dennoch gibt es auch in der Raumplanung klare Grenzen und



*Der Beratungsdienst kennt die Gesetzgebungen und kann zu einem gelingenden Bauprojekt beitragen.  
Bild: Adobe Stock*

Regelungen, sodass im Grundsatz nur die Landwirtschaft berechtigt ist in der LwZ zu bauen. Einfach gesagt: Was der «landwirtschaftlichen Produktion» dient, darf in dieser Zone gebaut wer-

**«Im Grundsatz ist nur die Landwirtschaft berechtigt, in der Landwirtschaftszone zu bauen.»**

den, ist also zonenkonform. Geprüft werden die raumplanerischen Anforderungen, in Zürich insbesondere bei den beiden Ämtern ALN (Amt für Landwirtschaft und Natur, darin die Abteilung Landwirtschaft) und ARE (Amt für Raumentwicklung).

### «Landwirtschaftliche» Gesetze

Dass auch eine ganze Reihe von «landwirtschaftlichen Gesetzen» bei einem Bau «mitreden», scheint ebenfalls ausser Diskussion zu stehen. Z.B. gibt es

das «bäuerliche Bodenrecht» (BGBB), das die Grundlage für den Ertragswert und die Gewerbedefinition enthält, welches beide wichtige Grössen sind im Zusammenhang mit einem (Neu-)Bau. So bestimmt z.B. die Gewerbegrösse (anhand der Standardarbeitskräfte [SAK] berechnet), ob und falls ja was grundsätzlich gebaut werden darf. Der Ertragswert wiederum liefert die Grundlage für die Belastungsgrenze, welche bestimmt, wieviel Geld ein Betrieb von der Bank ohne «Extrabewilligung» aufnehmen kann.

### Kantonale und kommunale Baugesetze

Was uns beim Bauen hier beim ZBV oft nicht so stark beschäftigt, für die Umsetzung eines Baus aber wichtig und entscheidend ist, sind die Baugesetze auf verschiedenen Ebenen. Darin sind z.B. Grenzabstände, Anforderungen zum Brandschutz und viele weitere Details enthalten, welche einen Bau massgeblich mitbestimmen.

### Verschiedene weitere Gesetze

Darüber hinaus gilt es für einen Bau, verschiedene weitere Gesetze wie z.B. das Tierschutzgesetz oder die Luftreinhalteverordnung bei einem Stallbau, oft

das Gewässerschutzgesetz und wohl andere, hier nicht erwähnte Gesetze zu beachten.

### Was nun?

Wie man meinen könnte, ist es fast unmöglich, einen gangbaren Weg zu finden, um einen Bau in der LwZ zu realisieren. Sicher kann das in Einzelfällen tatsächlich sehr schwierig werden, doch kann auch oft eine gangbare und nicht selten gute Lösung für den Betrieb gefunden werden. Dennoch ist es sicher ratsam, sich frühzeitig die richtigen Leute «ins Boot zu holen», genug Zeit einzuplanen und wenn nötig auch Vorabklärungen zu treffen.

Wir vom Beratungsdienst kennen viele von den erwähnten Gesetzen gut bis z.T. sehr gut und helfen Ihnen gerne weiter. – Zögern Sie nicht, rufen Sie uns noch heute an! ■

*Philipp Keller  
Betriebswirtschaftlicher  
Beratungsdienst ZBV*

