



Fachteil Bodenaufwertungen

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 217733 ■ www.zbv.ch

Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone

Aufwertung von Böden ausserhalb Bauzonen – was gilt es zu beachten?

Vorgehen Baubewilligungsverfahren

Planung	Einholen Bewilligung/ Baugesuch	Ausführung	Folgebewirtschaftung	Bauabnahme
Fachauskünfte einholen. Bewilligungsvoraussetzungen prüfen. Planerische Eckpunkte setzen (Nutzungsziel, Flächengrösse, Menge und Qualität des benötigten Bodenmaterials, bodenschonende Arbeitstechnik, Zeitfenster für die Ausführung etc.)	Je nach Umfang der Terrainveränderung gelten unterschiedliche Anforderungen an die Projektierung, Dokumentation und Ausführung des Baugesuches. Gesuch bei Gemeinde einreichen, von da wird es an den Kanton weitergeleitet. Beilagen zum Baugesuchformular: Vorhaben ab 500 m² → Zusatzformular Verwertung von abgetragenem Boden ausserhalb Bauzonen → Meldeblatt zu Terrainveränderungen Vorhaben grösser als 5000 m² → i.d.R. detailliertes Projekt gemäss Kapitel 3 der Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürichs.	Es gilt das Prinzip «Gleiches zu Gleichem»: Oberboden zu Oberboden und Unterboden zu Unterboden. Ist der Einbau von Aushub geplant, ist ein Abtrag von Ober- und Unterboden, verbunden mit einem Zwischenlager, vorzusehen. Die Ausführung hat gemäss der baurechtlichen Bewilligung zu erfolgen. Diese ordnet das Einhalten der Vorgaben der Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürichs an. Wer die Herkunft von zugeführtem Material nicht überprüft und den Bodenschutz während der Erdarbeiten nicht einhält, geht ein grosses Risiko ein, das Ziel nicht zu erreichen und damit das bestehende Problem nicht zu lösen.	Ist Bestandteil der Bewilligung. Die Fläche ist unmittelbar im Anschluss an den Auftrag des Oberbodens standortangepasst zu begrünen. In den ersten drei bis vier Jahren nach Bodenauftrag ist in der Regel ausschliesslich Nutzung als Mähwiese erlaubt. Ackerbau, Beweidung und Eingrasen sind nicht gestattet. Die rekultivierte Fläche ist besonders bodenschonend zu bewirtschaften. Insbesondere ist eine leichte Mechanisierung mit gross dimensionierter Bereifung zu wählen und vor dem Befahren eine gute Abtrocknung des Bodens abzuwarten.	Bei den Bauabnahmen wird erkennbar, ob der Qualitätssicherung und dem Bodenschutz während der Ausführung ausreichend Beachtung geschenkt wurde. Es wird die Erreichung des Ziels erfasst und bewertet. Bei jeder Terrainveränderung sind zu zwei verschiedenen Zeitpunkten je ein Abnahmeprotokoll auszufüllen: – Abnahme nach Bodenauftrag – Schlussabnahme nach Folgebewirtschaftung (fällt weg bei reinem Oberbodenauftrag)

Terrainveränderungen sind Veränderungen des Aufbaus von Böden durch Auf- oder Abtrag von Material. Diese beginnen mit der Planung und enden, wenn die neu geschaffenen Böden nach schonender Folgebewirtschaftung den Zielzustand erreicht haben und stabil sind.

Die gesetzlichen Bestimmungen der Raumplanung und des Bodenschutzes halten fest, dass Terrainveränderungen dem Zweck der Nutzungszone zu entsprechen haben und generell die standorttypische Bodenfruchtbarkeit zu erhalten ist. Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone sind somit zulässig, wenn daraus nachhaltig eine Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung resultiert.

Insgesamt sind Terrainveränderungen mit umfangreichen baulichen Eingriffen verbunden. Vorsicht ist geboten, damit der gewünschte Nutzen entsteht und schliesslich die produzierende Landwirtschaft langfristig von intakten Böden als Produktionsgrundlage profitieren kann.

Terrainveränderungen – geeignete Standorte

Aufgrund dessen dass im Grundsatz die natürliche Beschaffenheit des Bodens zu erhalten ist, kommen Terrainveränderungen primär auf Standorten mit Böden vor, deren Aufbau resp. Schichtung durch menschliche Eingriffe entstanden ist. So kommen oftmals Stand-

orte mit gesackten organischen Böden, unbefriedigenden Terrainveränderungen von ehemaligen Ablagerungsstandorten oder grossen Infrastrukturbauten wie Autobahnen für Bodenaufwertungen infrage.

Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren werden folglich zwei wesentliche Sachverhalte geprüft – die Standorteignung sowie die Verbesserung der Nutzungseignung. Massgebend für die Planung und Ausführung von Terrainveränderungen und entsprechende Folgebewirtschaftung sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürichs vom Mai 2013.

Bewilligungspflicht

Im Kanton Zürich können Terrainveränderungen ausserhalb von Bauzonen von weniger als 1 m Schutthöhe und weniger als 500 m² in Eigenverantwortung unter Einhaltung geltender Gesetze ausgeführt werden. Ab einer Gesamtfläche von 500 m² muss dem Kanton ein Baugesuch zur Prüfung des Vorhabens eingereicht werden.

Vorentscheid

Mit einer fakultativen Anfrage für einen Vorentscheid zuhanden der Gemeinde resp. des Kantons wird die generelle Bewilligungsfähigkeit des Projektes geprüft.

Bodenkundliche Baubegleitung

Bei grösseren Bodeneingriffen und Terrainveränderungen verlangen die Bewilligungsbehörden eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB). Von der Pla-

nung bis zur Projektvollendung sorgt die BBB für einen fachgerechten und nachhaltigen Umgang mit dem Boden, sodass die Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt resp. verbessert wird.

Vertragliche Absicherung

Es empfiehlt sich gegenüber dem Lieferanten (z.B. Bauunternehmung) die sachgerechte Durchführung der Terrainveränderung vertraglich abzusichern. Während beteiligte Parteien, Perimeter und Dauer des Bauvorhabens wesentliche Bestandteile eines Vertrages darstellen, müssen auch Entschädigungsansätze und Pflichten im Schadenfall enthalten sein. Treten Sie mit uns bei Fragen zur vorliegenden Thematik oder in anderen betriebswirtschaftlichen Belangen in Kontakt. Gerne geben wir Ihnen Auskunft.

■ Tatjana Bohl-Hans, ZBV-Beratungsdienst

Interview zum Fachteil

Markus Steger

Fachstelle Bodenschutz
Amt für Landschaft und Natur



«Beim Boden ist es gut, wenn der Wurm drin ist.»

Welche Aufgabe(n) hat die Fachstelle Bodenschutz im gesamten Baubewilligungsverfahren?

Wir prüfen die bodenschutzrechtliche Zulässigkeit einer Terrainveränderung. Dabei geniessen natürlich gewachsene Böden – auch wenn sie beispielsweise nicht sehr gründig sind – einen hohen Schutz. Terrainveränderungen sind bodenschutzrechtlich deshalb insbesondere auf Böden zulässig, die durch den Einfluss des Menschen geschädigt wurden, d.h. sogenannt «anthropogen» sind. Dazu zählen z.B. schlecht rekultivierte Auffüllungen, aber auch drainierte und deshalb gesackte organische Böden. Kommt es zu einer Bewilligung, halten wir darin das Rekultivierungsziel fest. Dies erfolgt mit den beiden Schlüsselgrössen «pflanzennutzbare Gründigkeit» und «landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse». Bei grossen Terrainveränderungen > 5000 m² wird i.d.R. die Fachunterstützung durch eine bodenkundliche Baubegleitung vorgeschrieben. Diese Fachbauleitung stellt sicher, dass das zugeführte Bodenmaterial in chemischer, physikalischer und biologischer Hinsicht die nötigen Anforderungen erfüllt, eine bodenschonende Arbeitstechnik eingesetzt wird und das Rekultivierungsziel sicher erreicht wird.

Nach der Bauausführung wird das Resultat im Feld geprüft. Wurde das Rekultivierungsziel nicht erreicht, werden Sanierungsmaßnahmen festgelegt, im schlimmsten Fall bis hin zum kostspieligen Materialersatz. Mit dem Bewirtschafter wird die nachfol-

gende bodenschonende Folgebewirtschaftung vereinbart, denn in den meisten Fällen sind die Böden noch sehr eingeschränkt tragfähig und müssen den erlittenen Strukturverlust möglichst schnell wieder ausgleichen.

Wie empfehlen Sie, eine Bodenaufwertung anzugehen?

In der Regel lohnt sich der Beizug von Unternehmern, die auf dem Gebiet der Bodenrekultivierung Erfahrungen haben. Diese wiederum arbeiten mit bodenkundlichen Fachpersonen zusammen. Eine grobe Einschätzung hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Bewilligungsfähigkeit kann auch auf dem kantonalen GIS-Browser unter www.maps.zh.ch → «Hinweiskarte anthropogene Böden» eingeholt werden. Der nächste Schritt ist dann die Festlegung des Perimeters sowie das Erstellen von Geländeschnitten. Mit diesen Unterlagen kann bereits eine offizielle Baueingabe via die Gemeinde vorgenommen werden. Im Regelfall ist innerhalb von zwei Monaten mit einem Entscheid zu rechnen. Sollte ein Bodenaufwertungsprojekt nicht bewilligungsfähig sein, kann ein Gesuch kostenlos zurückgezogen werden.

Was halten Sie davon, einen Vorentscheid einzuholen?

Das Einholen eines Vorentscheids hilft bei Vorhaben, die mehrere Hektaren gross sind oder sich in naturschutz- oder raumplan-

Fortsetzung des Interviews auf Seite 10



Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

Nachhaltige Ernährung durch regionale Produkte

Mehrere Studien und Konsumentenumfragen bringen es aktuell auf den Punkt: Unsere Konsumenten setzen immer mehr auf Regionalität für die Herkunft ihrer Produkte. Dies war auch klar die Erkenntnis des Workshops der Stadt Zürich zur nachhaltigen Ernährung.

Über 80 Fachpersonen haben hierzu diskutiert und sich und ihre Vorstellungen entsprechend eingebracht. Treffend war dann diesbezüglich die Schlussfolgerung: Auch die Stadt Zürich, die einige Millionen Mahlzeiten pro Jahr direkt beeinflussen kann, will neu vermehrt auf regionale Produkte setzen. Wenn in den vergangenen Jahren dabei oft die Bio-Produkte als besonders nachhaltig im Vordergrund standen, so sind es nun ganz eindeutig die Produkte regionaler Herkunft. Entscheidend wird sein, wie der Begriff «Regio-

nale Produkte» definiert wird. Je enger dieser Gürtel definiert wird, umso weniger breitenwirksam wird das Programm der Stadt Zürich sein, weil die Produkte dann nicht in der erforderlichen Menge verfügbar sind. Hier wäre es absolut wünschenswert, dass dieser Gürtel etwas grosszügig, aber transparent ausgelegt wird.

Diese Strategie der Stadt Zürich passt messerscharf zur Umfrage des ZBV im vergangenen Winter. 60 Prozent unserer landwirtschaftlichen Betriebe wollen die Direktvermarktung entweder ausbauen oder neu lancieren.

Diese einmalige Chance gilt es nun, gemeinsam zu nutzen, und der ZBV und die Stadt Zürich stehen in engem Kontakt. Eine Projektgruppe des ZBV unter der Leitung von Dr. Paul Nett wird in den nächsten Wochen eine Strategie erarbeiten, wie wir gemeinsam den

Brand «Regionale Produkte» stärken und vermarkten wollen. Dabei ist es in der aktuellen Situation der Landwirtschaft von zentraler Bedeutung, dass vom Konsumentenfranken mehr beim Produzenten bleibt und die Wertschöpfungskette beeinflusst werden kann.

Gerne informieren wir Sie noch dieses Jahr über unsere diesbezügliche Strategie! Für Ihre Vorschläge sind wir offen und freuen uns auf Ihre aktive Mitgestaltung! ■

Ferdinand Hodel
Geschäftsführer ZBV



Bodenkundliche Profile: Oberboden (Humus), Unterboden und Muttergestein. Bild: ZBV