



## Suissemelio Fachtagung 2025

Überblick Sachplan und Handhabung FFF-Kompensation im Kanton ZH

# Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

# Teil 1: Überblick Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Foliengrundlage bereitgestellt durch das Bundesamt für Raumentwicklung  
ARE, Herr **Nicolas Ballesteros**



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,  
Energie und Kommunikation UVEK  
**Bundesamt für Raumentwicklung ARE**

# Teil 2: Handhabung FFF-Kompensation im Kanton ZH

Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur  
Daniela Oriet, Leiterin Fachstelle Bodenschutz

# Sachplan FFF – Ziel und Zweck

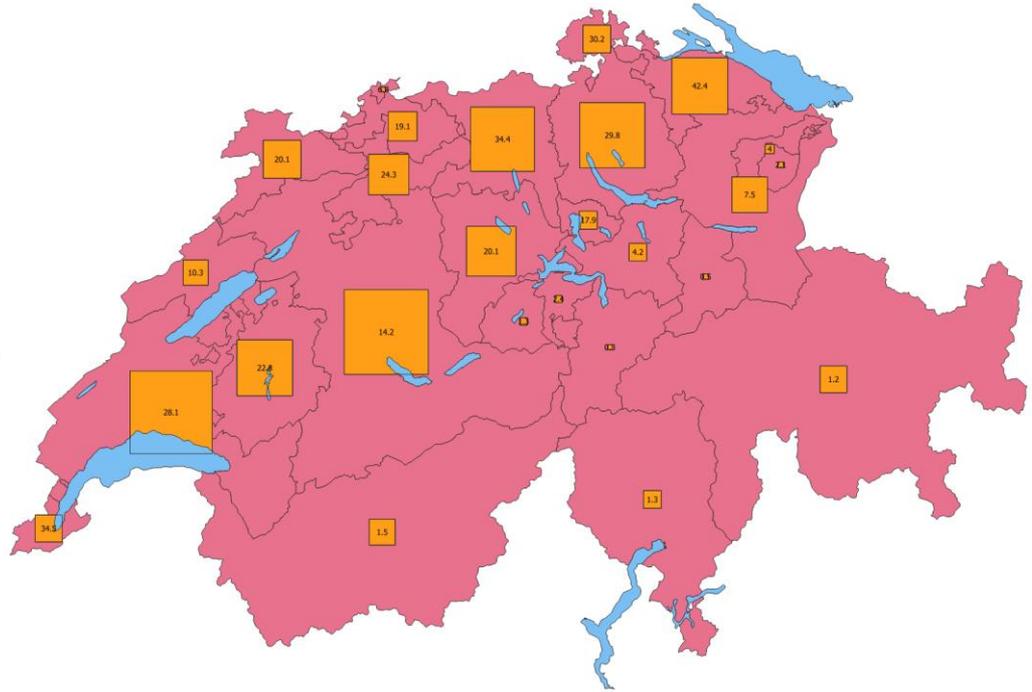
«Um die ausreichende **Versorgung** des Landes mit **Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen** zu gewährleisten, werden mit dem Sachplan FFF die **besten Landwirtschaftsböden** der Schweiz in ihrer Qualität und Quantität langfristig gesichert. Dafür wird schweizweit ein **Mindestumfang** an zu sichernden Flächen und die Aufteilung auf die Kantone festgelegt.»

# Lage der FFF in der Schweiz



# FFF-Kontingente gemessen an kantonaler Fläche

- Schweiz: 438'460 ha FFF
- Wallis: 7'350 ha FFF  
(1.5 % der Kantonsfläche)
- Zürich: 44'400 ha FFF  
(29.8 % der Kantonsfläche)



# Sachplan FFF – Revision 2020

Der Sachplan FFF von **1992** wurde revidiert und durch den Bundesrat am 8. Mai **2020** in Kraft gesetzt.

Mit der Überarbeitung des Sachplans wird der **Vollzug** des Sachplans nun schweizweit **einheitlicher geregelt**. Dazu wurden **18 Grundsätze** festgelegt, eingeteilt in:

- Langfristige Sicherung der FFF (Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG)
- FFF-Inventare und Qualität der FFF
- Kompensation von FFF
- Umgang mit FFF bei der Realisierung von Bundesvorhaben
- Beobachtung der Entwicklung des FFF-Bestandes
- Berichterstattung an das ARE und Prüfung der FFF-Inventare
- Spezialfälle

SACHPLÄNE UND KONZEPTE DES BUNDES (ART. 13 RPG)

Sachplan Fruchtfolgeflächen

08.05.2020



# Sachplan FFF – G16 Statistik 2023

[www.are.admin.ch/fff-statistik](http://www.are.admin.ch/fff-statistik)

## BEOBACHTUNG DER ENTWICKLUNG DES FFF-BESTANDS

**G15** Die Kantone aktualisieren ihre Geodaten zu den FFF-Inventaren mindestens jährlich auf den 1. Januar.

Diese Daten zu den FFF-Inventaren werden auf dem nationalen Geoportal publiziert und stehen öffentlich zur Verfügung

**G16** Der Bund erstellt und veröffentlicht alle vier Jahre eine Statistik zu den FFF.

Die Statistik gibt Auskunft über die Grösse und räumliche Verteilung der FFF. Insbesondere zeigt sie Zu- und Abnahmen von FFF, welche in den kantonalen Inventaren verzeichnet sind.

Der Bundesrat > UVEK > ARE Kontakt

Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Bundesamt für Raumentwicklung ARE**

Entwicklung & Planung | Mobilität | Agglomerationen & ländliche Räume | Nachhaltige Entwicklung | Internationale Zusammenarbeit | Medien & Publikationen | Das...

Statistik > Raumentwicklung & Raumplanung > Grundlagen und Daten > Statistik Fruchtfolgeflächen

### Statistik Fruchtfolgeflächen

Grundlagen und Daten

#### Statistik Fruchtfolgeflächen

FFF-Statistik: Interaktive Karten und Daten

In der Schweiz sind 445'680 Hektar Fruchtfolgeflächen (FFF) gesichert. Dabei handelt es sich um diejenigen Böden mit dem höchsten landwirtschaftlichen Ertragspotenzial. Sie sollen die Selbstversorgung bei schweren Mangellagen sicherstellen. Laut der ersten FFF-Statistik des Bundes erfüllt die Schweiz den vorgegebenen Mindestumfang, doch die FFF stehen unter Druck.

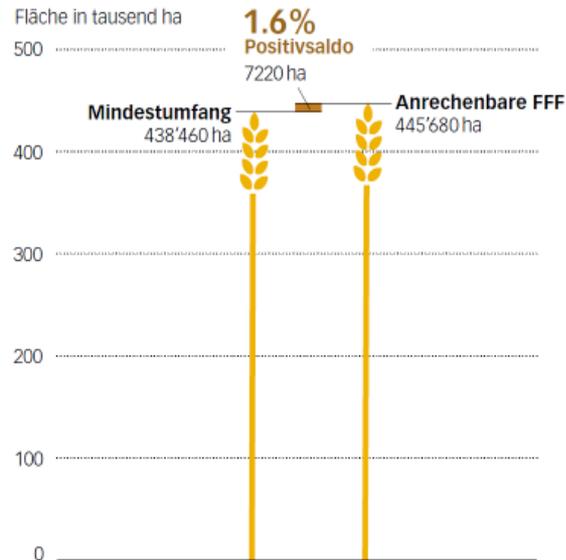


# Sachplan FFF – G16 Statistik 2023

## Die wichtigsten Zahlen

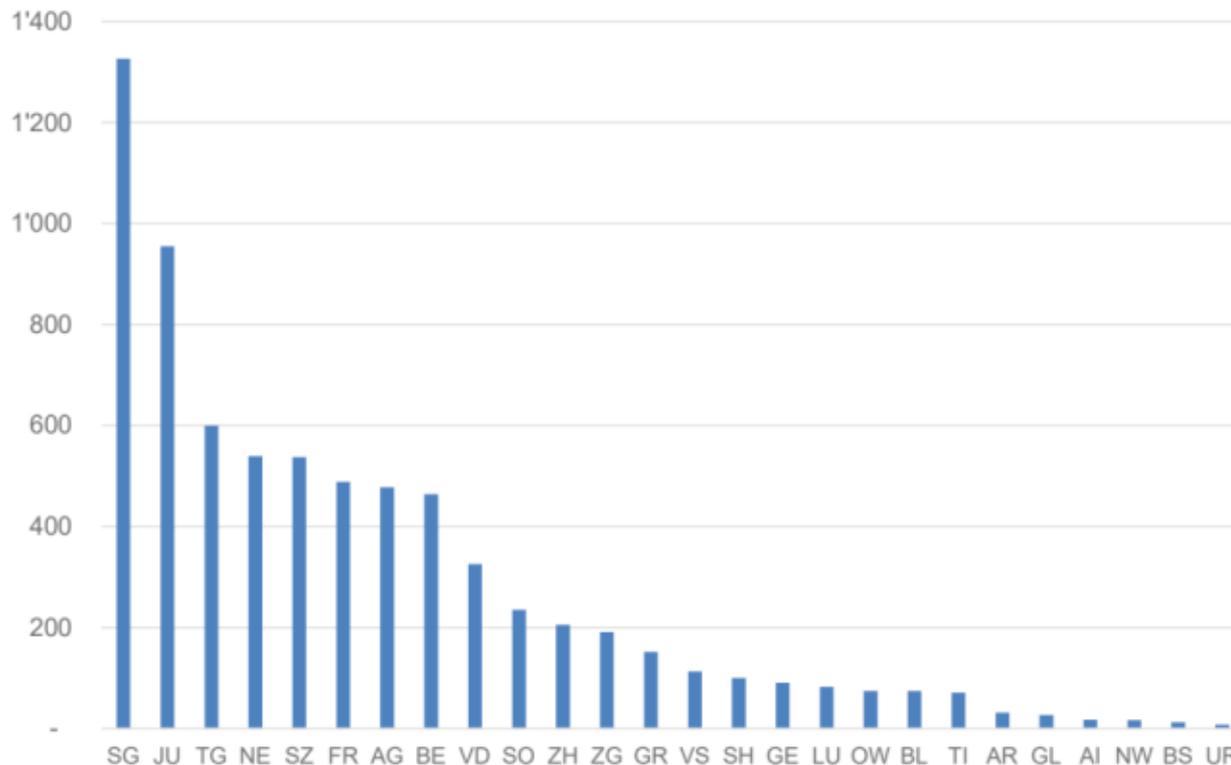
- Mindestens 438'460 Hektar Fruchtfolgeflächen muss die Schweiz gemäss dem Sachplan FFF sichern.
- Die Kantone sichern 445'680 Hektaren. Das sind ca. 11% der Landesfläche.
- Der Gesamtumfang weist einen Positivsaldo gegenüber dem Mindestumfang von 7'220 Hektar auf.
- 33% des Mittellandes sind FFF.
- Pro Person stehen 506 m<sup>2</sup> FFF zur Verfügung.

## Die Schweiz sichert den Mindestumfang an FFF





# Sachplan FFF – G16 Statistik 2023



Bericht ARE – *Statistik der Fruchtfolgeflächen Schweiz 2023*. Positivsaldo pro Kanton in Hektaren, Stand 2023. (Quelle: Datenanalyse ARE, swisstopo; Darstellung: ARE 2023)

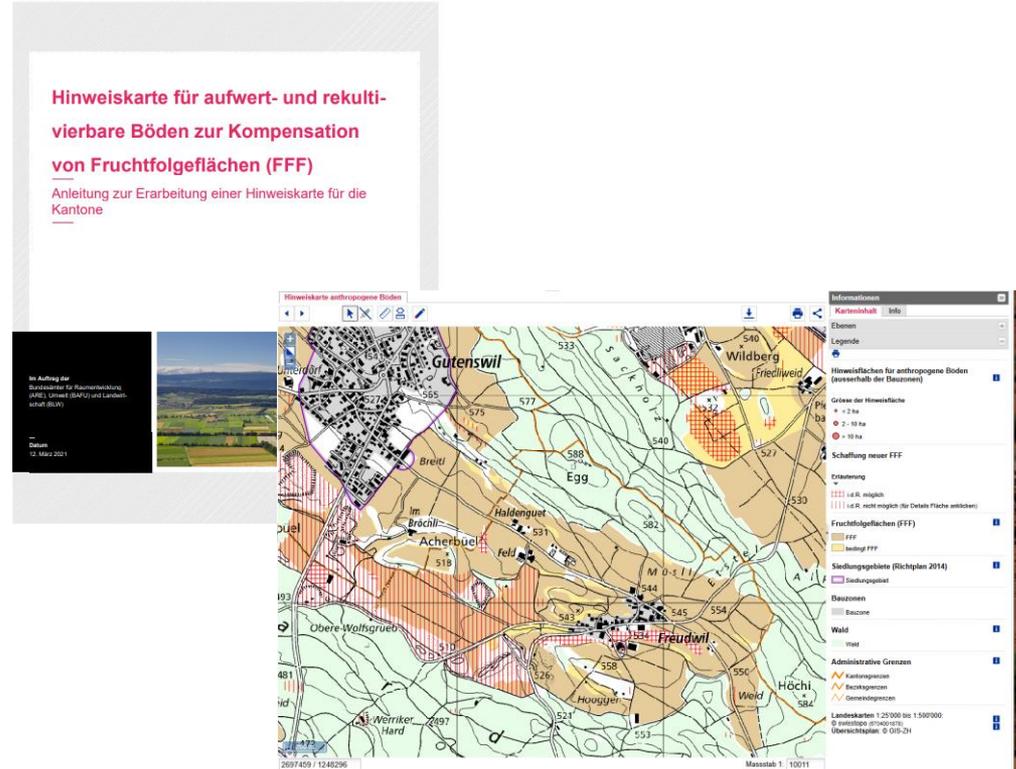


# Sachplan FFF – G4 Kantonale Inventare

- Bei der Erhebung der FFF für den Sachplan FFF 1992 jeweils die «**regional am besten geeigneten Böden**» erhoben => Bodenqualitätsunterschieden zwischen den FFF in den kantonalen Inventaren.
- Die kantonalen FFF-Inventare werden auf Basis verschiedener Grundlagen erstellt.
- Die Kantone sind angehalten, ihre Inventare auf verlässliche Bodeninformationen abzustützen, um die Genauigkeit der FFF-Qualitätskriterien zu gewährleisten.
- In der Schweiz gibt es verlässliche Bodendaten bisher nur für etwa 13% der landwirtschaftlichen Nutzfläche => Konzept für eine schweizweite Bodenkartierung (vom Bundesrat am 29. März 2023 verabschiedet)

# Sachplan FFF – G7 Hinweiskarten

Die Kantone bezeichnen innert 3 Jahren nach Verabschiedung des revidierten Sachplans (bis Ende Mai 2023) Böden, welche für eine Aufwertung oder Rekultivierung in Frage kommen.



# Sachplan FFF – G8 Kompensation

- Als Kompensation gelten: Auszonungen, Aufwertungen, Rekultivierungen, Neuerhebungen
- Kantonale Regelungen sind unterschiedlich und abhängig von den Methoden wie FFF ausgeschieden wurden



Kanton Zürich  
Baudirektion  
ALN Fachstelle Bodenschutz

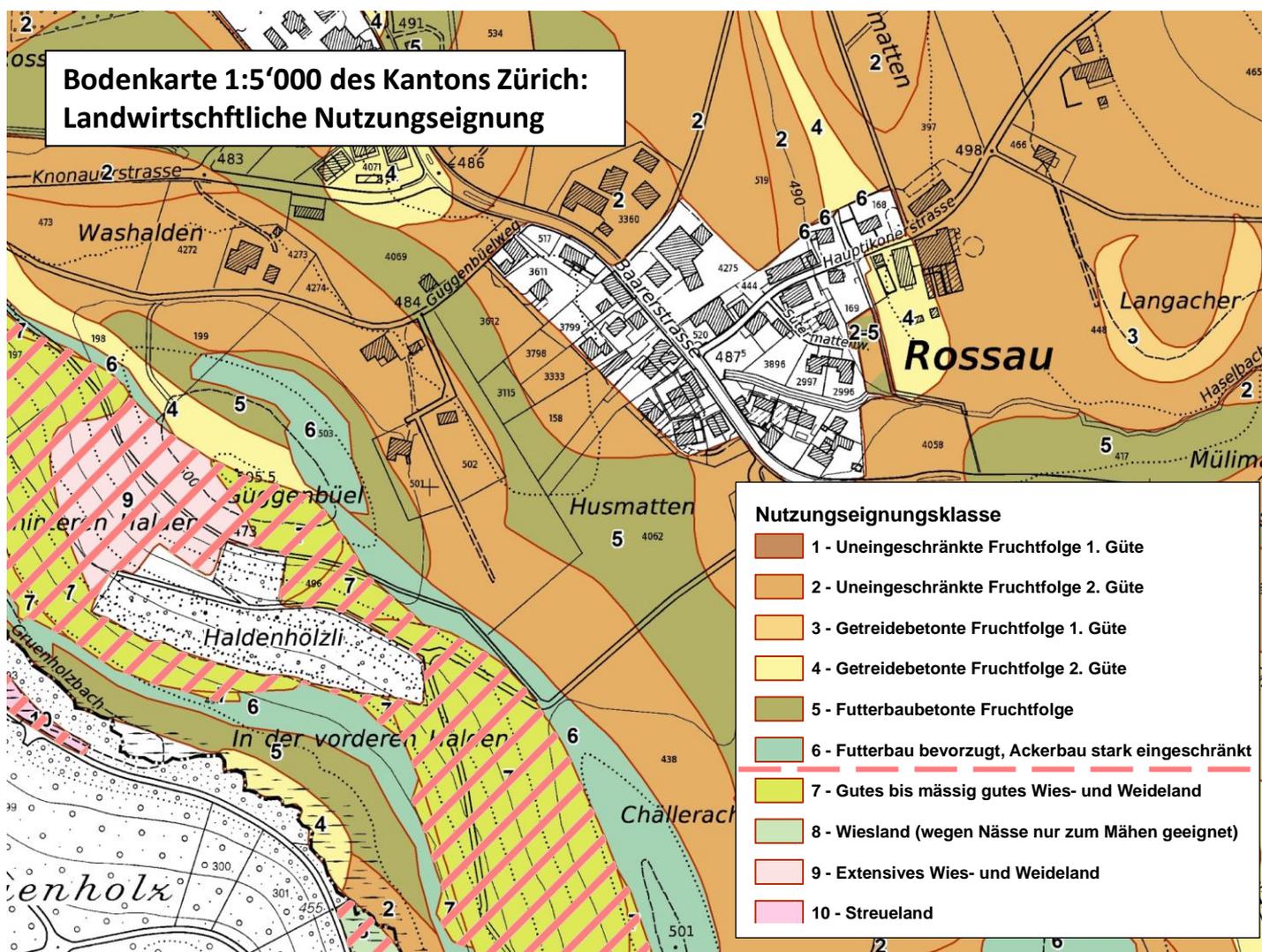
## Fachstelle Bodenschutz – Teil 2

# FFF im Kanton Zürich

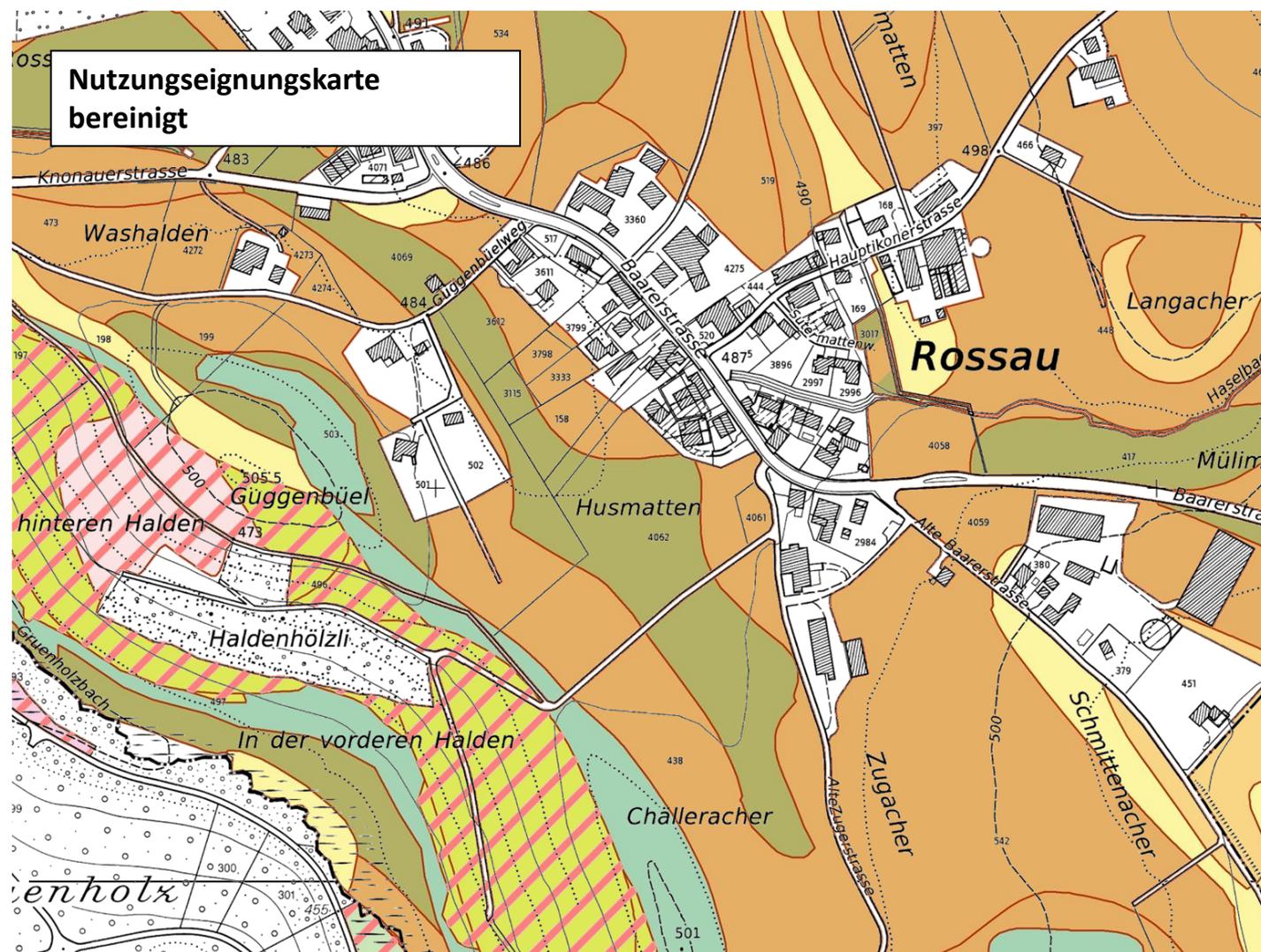
- Das Landwirtschaftsgebiet wurde zwischen 1988 und 1997 kartiert.
- Ausgehend von der Bodenkarte werden die Böden je nach Bodeneigenschaften, Geländeform und Klima in zehn Klassen, die Nutzungseignungsklassen, eingeteilt.
- Die Nutzungseignungskarte dient als Grundlage für die Ausscheidung von FFF.
- FFF-Revision 2009-11: NEK 1-5 (100%) und 6 (50%) Kt ZH offiziell als FFF-Kriterien festgelegt und vom Bund abgesegnet.
- Die FFF-Kriterien wurde nach der Revision des Sachplans 2020 überarbeitet und wieder vom Bund abgesegnet.



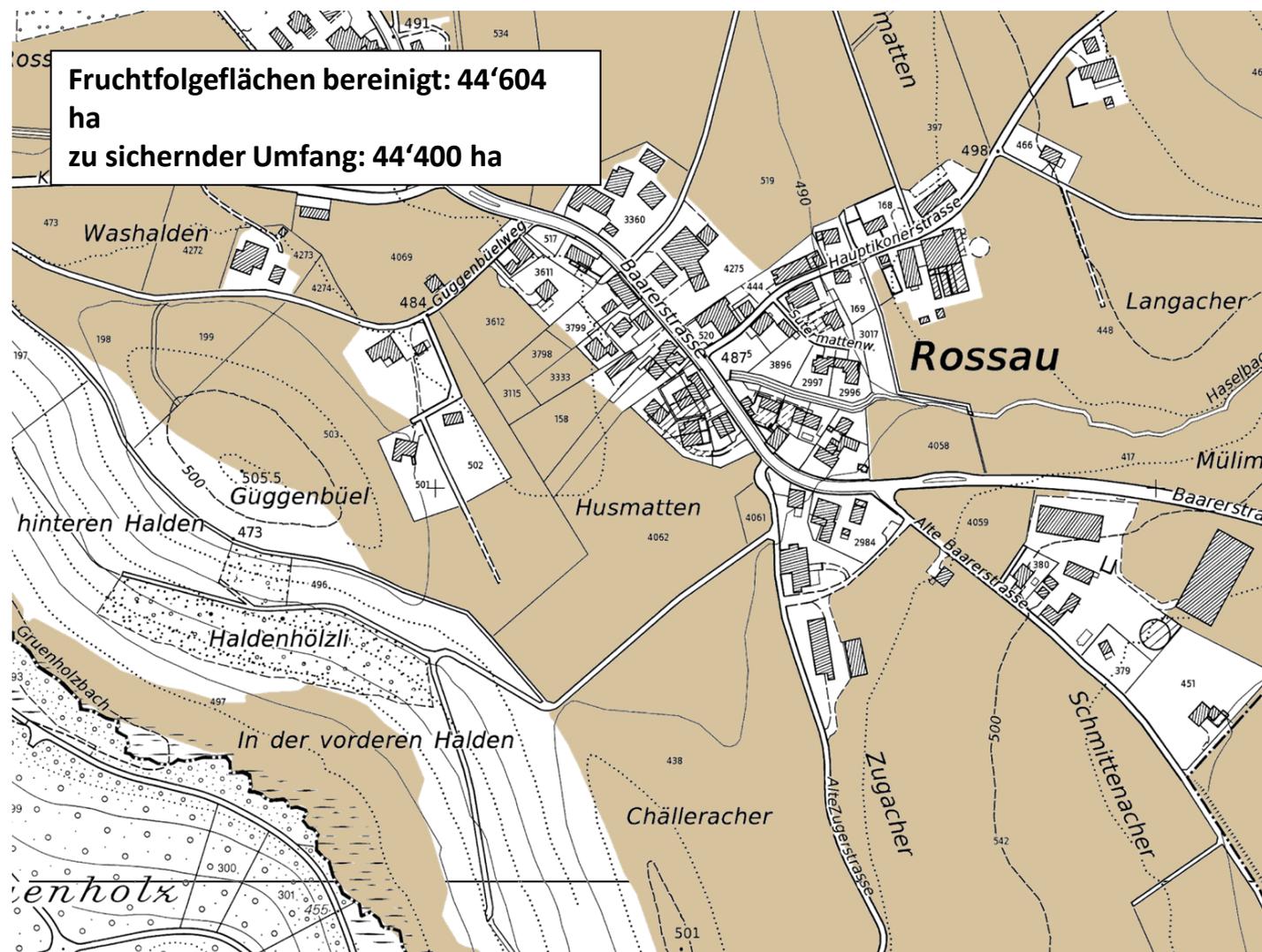
# Bodenkarte 1:5'000 des Kantons Zürich: Landwirtschaftliche Nutzungseignung



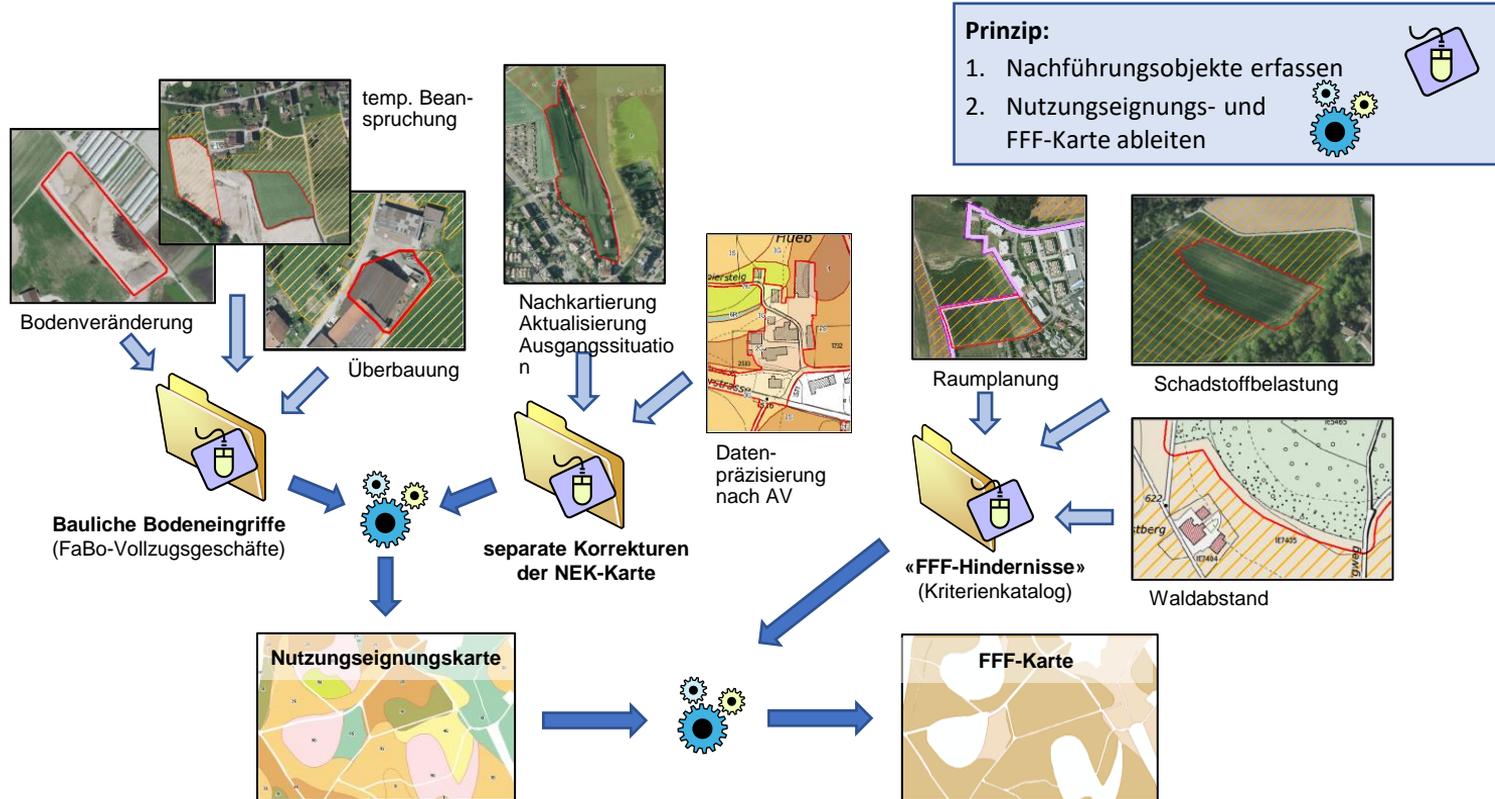
**Nutzungseignungskarte  
bereinigt**



**Fruchtfolgeflächen bereinigt: 44'604  
ha  
zu sichernder Umfang: 44'400 ha**

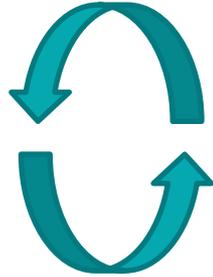


# NEK-Nachführung und FFF-Aktualisierung



# FFF- Kompensation

- Wenn FFF beansprucht werden, z.B. für die Erstellung von Bauten und Anlagen, müssen sie gleichwertig kompensiert werden.
- FFF-Verluste können bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m<sup>2</sup> über mehrere Vorhaben kumuliert werden, bevor die Kompensation realisiert werden muss.
- Der Kanton Zürich kennt die Kompensationspflicht seit **2011** seit 2014 ist der Schutz von FFF im Kantonalen Richtplan verankert.
- I.d.R. erfolgt die Kompensation durch landwirtschaftliche Bodenaufwertungen auf bereits menschlich veränderten Böden.
- Davon ausgenommen sind aktuell landwirtschaftliche, zonenkonforme Bauten. (Soll mit aktuell laufender RP und PBG-Revision aufgehoben werden.)



In Karte wird der Stand an FFF nachgeführt

In der Access-Datenbank werden der Verbrauch und die Schaffung und von FFF dem FFF-Adressaten (häufig der Bewilligungsinhaber) zugewiesen.

# Auflage Kompensationspflicht: FFF-Verlust erfassen

## Auflagen

AuflageID **7308** Historie

Geschäft **9884** [Redacted]

Erfassung 25.06.2021 19:08:46 / Manir

Mutation 02.09.2021 15:57:21 / Manir

[Vorgaben zur Erfassung von Auflagen](#)

Tätigkeit: Neu Start SB Form Inhalt Bem. [Redacted]

**Bew.inhaber** [Redacted]

**FFF-Adressat(\*)** [Redacted]

**Kategorie\*** Baulicher Bodeneingriff

**Unterkategorie\*** FFF-Beteiligung

**Bemerkung**

**Erläss**

Datum

durch  andere ▼

**Status \***

andauernd/gültig (Nutzungsvorgabe/FFF-Bet) ▼

**4-Augenprüfung (nur FFF-Auflagen) (\*)**

Prüfstatus

Prüfdatum  SB ▼

Prüftermin  SB ▼

**Nächster Termin(\*)**

Datum  SB ▼ erledigt

Gegenstand

\* obligatorisch  
(\*) bedingt obligatorisch

### FFF-Beteiligung

[Anleitung zur Erfassung von Kompensationsgeschäften](#)

NEK	PNG	Fläche (gewichtet)	davon offen
▶ 3	50	3344 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
* [Redacted]			
<b>Total</b>		<b>3344 m<sup>2</sup></b>	

Zuweisungen
Beteiligungen

**Kompensation mit FFFneu (Rekultivierungsziel, planerische Kompensation oder Beteiligung) (gewichtet)**

AuflageID	Geschäft	FFFAdressat	FFFneu total	noch verfügbar	Beteiligungsfläche
▶ 4792	Rekultivierungs	10584;	6115 m2	2771 m2	3344 m2
Status	erfüllt	Terrainveränderungen,	NEK 3	PNG 70	
* [Redacted]					
Status	[Redacted]	[Redacted]	m2	m2	m2

# Auflage Rekultivierungsziel: FFF-Erstellung erfassen...

## Auflagen

AuflageID  Historie  
 Geschäft  Terrainveränderungen, [redacted]

Erfassung   
 Mutation   
[Vorgaben zur Erfassung von Auflagen](#)

Tätigkeit:  Start  Form  Bem.

Bew.inhaber

FFF-Adressat(\*)

Kategorie\*

Unterkategorie\*

Bemerkung

Erlass

Datum   
 durch

Status\*

4-Augenprüfung (nur FFF-Auflagen) (\*)

Prüfstatus

Prüfdatum  SB TP

Prüftermin

Nächster Termin(\*)

Datum   erledigt

Gegenstand

\* obligatorisch  
 (\*) bedingt obligatorisch

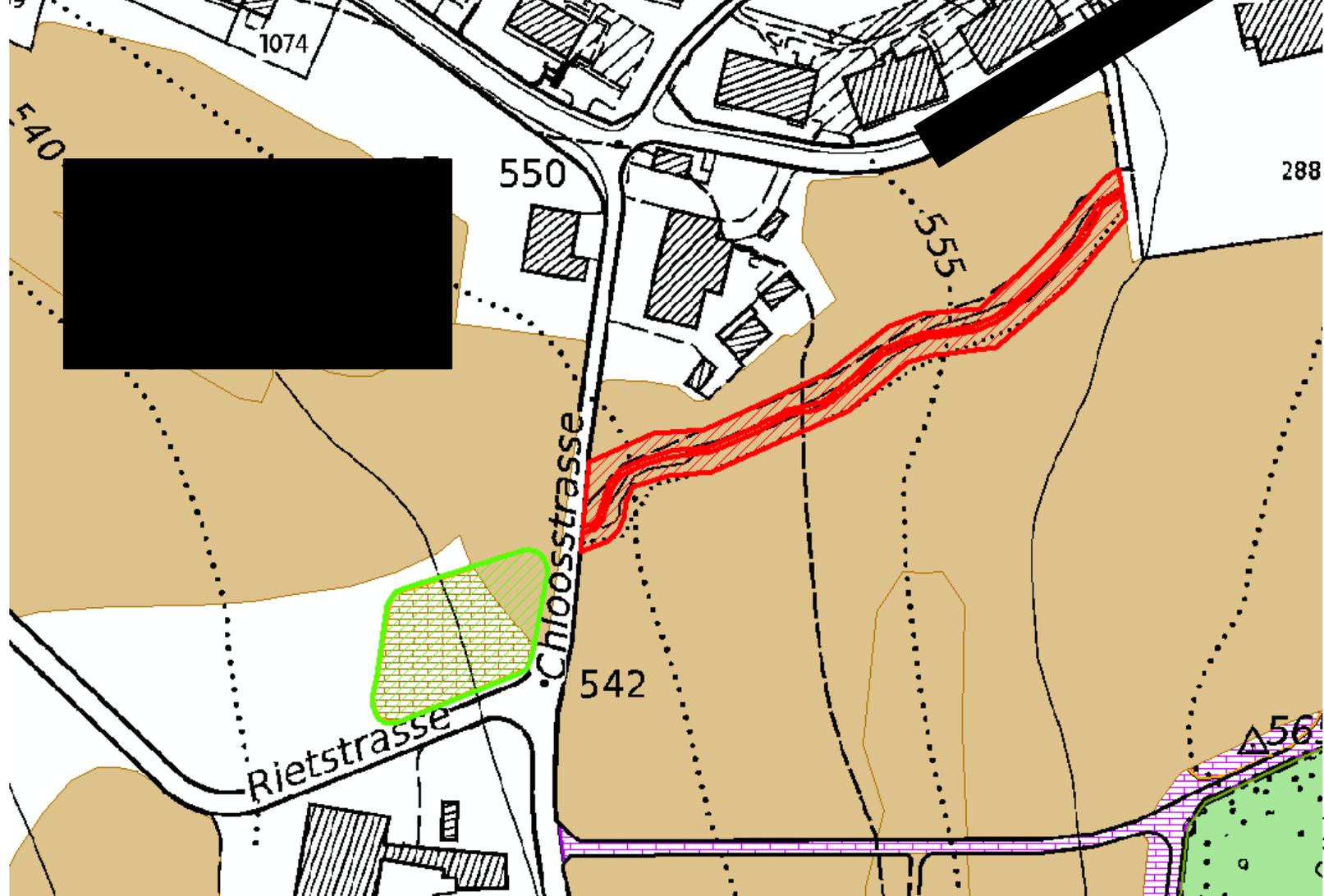
### FFF-Erstellung (positiver Projektsaldo)

[Anleitung zur Erfassung von Kompensationsgeschäften](#)

NEK	PNG	Fläche (gewichtet)	davon offen
▶ 3	70	6115 m <sup>2</sup>	2771 m <sup>2</sup>
		<input type="button" value="FFF-Bilanz"/>	
		<input type="checkbox"/> gebundene FFF (Kiesgruben und Deponien)	
<b>Total</b>		<b>6115 m<sup>2</sup></b>	

### Zuweisung zu FFF-Kompensationspflichten (gewichtet)

AuflageID	Geschäft	FFFAdressat	Kompensationspflicht		Kompensation		Zuweisung	
			total	nicht zugewiesen	FFF-Verlust	Faktor	FFFneu	
▶ 7308	FFF-Beteiligung	[redacted]	3344 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3344 m <sup>2</sup>	1	3344 m <sup>2</sup>	
Status	andauernd/gültig (Nur [redacted])		NEK 3	PNG 50			NEK 3 <input type="text"/>	
* <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	
Status	<input type="text"/>	<input type="text"/>	NEK <input type="text"/>	PNG <input type="text"/>			NEK <input type="text"/>	
<b>total</b>			<b>3344 m<sup>2</sup></b>		<b>3344 m<sup>2</sup></b>		<b>3344 m<sup>2</sup></b>	



# Zuweisung der Rechte

## Zuweisung der Anrechenbarkeit neu erstellter Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mastervereinbarung der  
Fischweide Bodenschutz  
Kanton Zürich  
zh.ch/bodenschutz

### Folgende neu erstellte/bewilligte Fruchtfolgefläche wird abgetreten:

Flurname

Gemeinde

Katastrnummern

Projekt (BVV-Nr.)

Fläche in m<sup>2</sup> differenziert nach landwirtschaftlicher Nutzungseignungsklasse (NEK):

### Die abgetretene Fruchtfolgefläche ist anrechenbar für:

Name/Firma

Strasse

PLZ, Ort

Verwendungszweck:

### Mit dieser Zuweisung der FFF-Anrechenbarkeit einverstanden sind:

Grundeigentümer der neu erstellten FFF:

Name

Datum

Berechtigter für FFF-Anrechnung:

Name

Datum

Unterschrift

Unterschrift

Bewilligungsinhaber des FFF-Aufwertungsprojektes:

Name

Datum

Unterschrift

**Beilagen:** Plan mit Perimeter der abgetretenen, neu erstellten FFF.



Kontoauszug: [redacted] 18. März 2024

Flächenangaben in m<sup>2</sup> als gewichtete FFF, d.h. bei bedingten FFF (Nutzungsseignungsklasse 6) wird die halbe reale Fläche gezählt.

### I. Bilanz der Fruchtfootflächen (FFF)

FFF-Verlust (Kompensationspflicht)				0
<b>FFF-Erstellung</b> (für Kompensationen anrechenbar)	bewilligt	abgeschlossen	Total	
eigene Bauprojekte	0	12'915	12'915	
Bauprojekte Dritter (Beteiligungen)	0	0	0	
Kompensationsrecht an Dritte abgetreten (Abzug)	0	-10'144	-10'144	
Abzug wegen nicht gleichwertiger Bodenqualität	0	0	0	
<b>Total:</b>	<b>0</b>	<b>2'771</b>	<b>2'771</b>	
<b>Saldo: FFF-Erstellung - FFF-Verlust</b>				<b>2'771</b>

### II. Stand der Kompensation

<b>Ausstand</b> (noch nicht kompensierter FFF-Verlust)			
- Bauprojekte:	- Kompensation nicht zugewiesen		0
	- kumulierte Verluste		0
<b>Guthaben</b> (noch nicht zur Kompensation genutzte neu erstellte FFF)	bewilligt	abgeschlossen	Total
- eigene Bauprojekte	0	2'771	2'771
- Bauprojekte Dritter (Beteiligungen)	0	0	0
- nach Nutzungsseignungsklasse (NEK): 1: [redacted] 2: [redacted] 3: 2'771 4: [redacted] 5: [redacted] 6: [redacted]			<b>Total: 2'771</b>
<b>Kompensierter FFF-Verlust (zugewiesene Fläche)</b>			0

Kontoauszug [redacted] 18. März 2024

### III. Detaillierte Aufstellung

Gemeinde	Objekt	FFF-Erstellung (eigene Bauprojekte)		Kompensation		An Dritte abgetreten
		Total	abgeschlossen	Guthaben zugewiesen		
[redacted]	[redacted]	6'115	<input checked="" type="checkbox"/>	2'771	0	3'344
[redacted]	[redacted]	6'800	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0	6'800
<b>Total</b>		<b>12'915</b>	<b>12'915</b>	<b>2'771</b>	<b>0</b>	<b>10'144</b>

<sup>1</sup> Beinhaltet realisierte FFF-Verluste nach Bauausführung und, sofern ein Bauwohnen bisher nicht ausgeführt wurde, voraussichtliche FFF-Verluste basierend auf bewilligten Bauwohnen.

<sup>2</sup> Einerseits können FFF-Verluste bis zu 5000m<sup>2</sup> kumuliert werden, bevor sie kompensiert werden müssen. Andererseits können bei ausgeführten Kompensationen im Vergleich mit dem zu kompensierenden FFF-Verlust kleinere Ausstände verbleiben, die ebenfalls kumuliert in die Gesamtbilanz übertragen werden.

<sup>3</sup> Zugewiesene Kompensationsflächen sind abgenommen.

<sup>4</sup> Bodenrekultivierung mit Folgebewirtschaftung und allfälliger Mängelbehebung abgeschlossen und abgenommen.

# FFF Bilanz aus Sicht Kompensation und Kompensationsbedarf

FFF-Verluste	Im Bewilligungsverfahren erfasst und noch nicht kompensiert	-48.5 ha
FFF-Erstellung	Erstellt und noch nicht für Kompensation verwendet	+135.7 ha
Saldo	FFF stehen für Kompensationen zur Verfügung (Bauvorhaben führen zu Abnahme des Bestands)	+ 87.2 ha

# FFF Kompensation – Fazit

- Im Kanton Zürich mehrheitlich durch landwirtschaftliche Bodenaufwertungen
- Bewilligungskriterien für landwirtschaftlich Bodenaufwertungen:
- Geeignete Standorte: Primär Böden, die durch frühere bauliche Eingriffe in ihrem Aufbau bereits stark verändert sind (anthropogene Böden) oder Böden, die über Prüfwerte nach Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) belastet sind
- Verbesserungsgebot: Gegenüber Ausgangszustand muss im Zielzustand mindestens eine Bodeneigenschaft verbessert werden, i.d.R. eine Verbesserung der NEK
- Verschlechterungsverbot: Eingriffe dürfen zu keinen Veränderungen der Bodenstruktur oder des Bodenaufbaus führen, welche die Bodenfruchtbarkeit langfristig gefährden oder andere Umweltbereiche beeinträchtigen.

# FFF Kompensation – Fazit

- Standorte für Bodenaufwertungen vgl. Hinweiskarte für anthropogene Böden
- Als anthropogene Böden gelten neben Ablagerungsstandorten, Kiesgruben und Auffüllungen auch drainierte organische, gesackte Böden
- FFF-Verbraucher können Kompensationsprojekte selber realisieren oder sie beteiligen sich an Projekten Dritter.
- Preise für Beteiligungen sind in den letzten zehn Jahren von rund 15.-/m<sup>2</sup> auf 50 bis 90.-/m<sup>2</sup> gestiegen
  - => Bauprojekte mit FFF-Verbrauch haben sich stark verteuert
  - => Schaffung von FFF ist ein lukratives Geschäft

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!