

beco
Berner Wirtschaft
Münsterplatz 3
3011 Bern

30. Juli 2010

Kontaktstelle:
Marktaufsicht
031 633 50 93
info.beco@vol.be.ch

Geht an:

- Einwohner- und Gemischte Gemeinden
- Regierungsstatthalterämter
- Diverse Abonnenten

Information

Gastgewerbliche Einrichtungen in der Landwirtschaftszone

1. Ausgangslage

Die Liberalisierung des Gastgewerbegesetzes von 1993 ermöglicht es praktisch jedermann, gewerbmässig zu wirten. Die erforderliche Bewilligung gemäss Gastgewerbegesetz kann in den meisten Fällen ohne weiteres erteilt werden. Dagegen bildet das Baurecht nach wie vor eine Schranke. Heute sind deshalb baurechtliche Fragen entscheidend, ob eine gastgewerbliche Tätigkeit möglich ist. Die alte gastgewerbliche Bedürfnisklausel spielt keine Rolle mehr.

Die Grenze zwischen bewilligungsfrei und bewilligungspflichtig verläuft im Gastgewerberecht anders als im Baurecht. Im Einzelfall kann deshalb eine Tätigkeit durchaus ein Baubewilligungsverfahren auslösen, obschon gastgewerberechtlich keine Bewilligung erforderlich ist.

Die folgenden Erläuterungen geben Antworten auf folgende Fragen:

- Wann ist eine gastgewerbliche Bewilligung erforderlich und welche Bewilligung ist vorgesehen?
- Welche Tätigkeiten sind baubewilligungsfrei?
- Wie weit lassen sich kleine Umbauten ohne Ausnahme nach Artikel 24 ff. RPG realisieren?
- In welchen Fällen kann für gastgewerbliche Vorhaben eine Ausnahme nach Artikel 24 ff. RPG bewilligt werden?

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) haben sich die Gewichte verschoben. Eine Ausnahmebewilligung einerseits ist in mehr Fällen nötig. Andererseits sind die Möglichkeiten für Ausnahmebewilligungen erweitert worden. Das RPG unterscheidet dabei zwischen dem Nebenerwerb zu einem Landwirtschaftsbetrieb und von der Landwirtschaft unabhängigen Tätigkeiten. Einzelheiten zur Anwendung des Bau- und Planungsrechts finden sich in der „Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen“ (www.jgk.be.ch/agr/bauen).

2. Vorgaben des Raumplanungsgesetzes

Gastgewerbliche Einrichtungen sind in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nicht zonenkonform. Sie können nicht als innere Betriebsaufstockung anerkannt und nach Artikel 16a Absatz 2 RPG bewilligt werden (es handelt sich nicht um landwirtschaftsnahe Erwerbszweige; daran ändert auch nichts, wenn vorwiegend Produkte vom eigenen Hof angeboten werden).

In der Landwirtschaftszone sind gastgewerbliche Aktivitäten somit nur möglich, wenn entweder kein Baubewilligungsverfahren nötig ist oder wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäss Artikel 24 ff. RPG erfüllt sind.



3. Baubewilligungsfreie Sachverhalte

Die folgende Aufzählung ist abschliessend. Sachverhalte, die hier nicht geregelt sind oder die gesetzten Grenzen sprengen, gelten als baubewilligungspflichtige Nutzungsänderungen. Voraussetzung ist bei den Ziffern 3.1 und 3.2, dass es sich um einen Nebenerwerb zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe handelt und durch dessen Inhaber oder Inhaberin auf eigene Rechnung geführt wird.

3.1 Alpbetrieb

Die gelegentliche Bewirtung durch Alphirtinnen und Alpirten während der Sömmerung untersteht nicht dem Gastgewerbegesetz (die lebensmittelpolizeilichen Vorschriften sind aber in jedem Fall einzuhalten). Damit diese Ausnahme von Artikel 3 GGG genutzt werden kann, sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Es muss sich um einen abgelegenen Alpbetrieb handeln. In Ortschaften oder direkt bei einer Bergbahn ist in jedem Fall eine Betriebsbewilligung nötig.
- Es sind keine festen Einrichtungen wie in einem Gastgewerbebetrieb vorhanden: kein Raum, der ausschliesslich als Ausschankraum benutzt wird, kein Buffet.
- Es ist weder ein Wirtshauschild vorhanden noch wird für die gastgewerblichen Leistungen geworben.
- Die Auswahl ist eng begrenzt, z.B. nur je ein Rot- und Weisswein, zwei alkoholfreie Getränke. Nur einfache Speisen vor allem aus Produkten des Bauernbetriebs, kein Tagesmenu. Einfache Übernachtungsmöglichkeiten dürfen angeboten werden.
- Es werden keine Familienfeste, Vereinsversammlungen usw. bewirtet.
- Die Schliessungszeiten für Gastgewerbebetriebe werden eingehalten.

Nur wenn diese klaren Grenzen eingehalten sind, ist keine Gastgewerbe- und keine Baubewilligung erforderlich.

3.2 Gelegentliches Bewirten

Für das gelegentliche Bewirten durch Landwirte in eigenen Wohnräumen, in einem Einstellraum oder im Garten an einzelnen, zum voraus bestimmten Daten ist eine Einzelbewilligung (Festwirtschaft, Art. 7 GGG) erforderlich. Solche Bewilligungen sind für höchstens 12 Tage je Kalenderjahr möglich. Die bewilligten Anlässe sind in der gastgewerblichen Bewilligung aufzuführen.

3.3 Schneebar

Als Schneebar gelten Einrichtungen im Freien am Rand von Skipisten, sofern keine festen Einrichtungen notwendig sind (auch keine Fundamente oder Verankerungspunkte, keine festen Installationen für Strom, Wasser oder Abwasser) und Ende Saison alles weggeräumt wird. Bestehende Gebäude dürfen als Lager usw. genutzt werden, nicht jedoch als Ausschankraum (hierfür wäre eine Baubewilligung für die Nutzungsänderung erforderlich).

Es wird eine jährlich zu erneuernde Betriebsbewilligung ausgestellt, längstens für den Zeitraum von 6 Monate pro Kalenderjahr. Unter den gleichen Voraussetzungen sind auch andere Betriebe (Winter und Sommer) in einer Fahrnisbaute denkbar, sofern die Grenze von sechs Monaten gemäss Baubewilligungsdekret eingehalten ist (Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD).

Dieser Rahmen wird gesprengt und es ist eine Baubewilligung nötig, wenn

- die Schneebar länger als 6 Monate besteht und betrieben wird,
- mehr als 50 Sitzplätze angeboten werden (gastgewerblicher Fähigkeitsausweis erforderlich),
- die Schneebar beheizt wird,

- geschlossene Bewirtschaftungsräume entstehen,
- feste, auf Dauer angelegte Erschliessungen erstellt werden wie zum Beispiel das Versorgen der Schneebar mit Wasser, Abwasser oder Strom,
- mehr als die aus betrieblichen Gründen zwingend notwendigen Einrichtungen aufgestellt werden (ein WC-Container kann als zwingend notwendig anerkannt werden, sofern in gut erreichbarer Nähe keine bestehende WC-Anlage mitbenutzt werden kann),
- das Aufstellen der Schneebar Terrainveränderungen erfordert,
- die Schneebar in einem Schutz- oder Gefahreng Gebiet zu stehen kommt.

Die Baubewilligung und die damit verbundene Betriebsbewilligung werden befristet für einen Zeitraum von 5 Jahren ausgestellt.

4. Baubewilligungspflicht

Baubewilligungspflichtig sind alle weiteren gastgewerblichen Einrichtungen, die über die in Ziffer 3 aufgeführten Formen hinausgehen bzw. deren Voraussetzungen nicht einhalten. Insbesondere sind Umbauten und Einrichtungen, die nur für das Gastgewerbe in dieser Form erstellt werden, wie nach Geschlechtern getrennte WC-Anlagen oder eine gewerbliche Küche baubewilligungspflichtig.

5. Vorhaben in Zusammenhang mit einem Landwirtschaftsbetrieb

5.1 Kleine Umbauten

Umbauten, die nach den allgemeinen Grundsätzen des Bauens in der Landwirtschaftszone bewilligungsfähig sind und die nicht spezifisch gastgewerblichen Zwecken dienen, können bewilligt werden, auch wenn sie für die gastgewerblichen Aktivitäten mit genutzt werden (z.B. der Einbau einer einzelnen Dusche oder eines WC's).

5.2 Schlafen im Stroh

"Schlafen im Stroh" ist unter den nachgenannten Voraussetzungen dem Gastgewerbegesetz nicht unterstellt:

- Der Betreiber ist der Organisation der Landwirtschaftlichen Beratungszentrale Lindau (LBL) angeschlossen und hat den entsprechenden Vertrag unterzeichnet (oder wird ihn unterzeichnen).
- Die Grenzen bezüglich der Zahl der beherbergten Gäste wird eingehalten.
- Es werden keine Personen bewirtet, die nicht beherbergt werden.
- Es werden keine baulichen Vorkehren unternommen, die ausschliesslich der gastgewerblichen Nutzung dienen (ausgenommen kleine Anpassungen wie das Sichern der Heu-, bzw. Strohbühne gegen Absturz mit einem Geländer oder das Erstellen einer internen Treppe als Fluchtweg).

Sprengt das Vorhaben den Rahmen der Kriterien der Qualitätsurkunde, ist eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung nötig.

Unabhängig vom Gastgewerberecht sind die Voraussetzungen der Feuer- und der Lebensmittelpolizei einzuhalten. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Organisation dem Betreiber die entsprechenden (verbindlichen) Brandverhütungsmassnahmen der GVB überbunden hat. Weitere, allgemein gehaltene Sicherheitshinweise, die in den Verantwortungsbereich des Betreibers gehören, sind unter den Punkten 5, 7 und 8 der "Qualitätsurkunde" aufgeführt.

Dagegen ist für das „Schlafen im Stroh“ nach dem revidierten RPG eine Bau- und Ausnahmbewilligung erforderlich, und die entsprechenden Rahmenbedingungen sind einzuhalten.

5.3 Ferien auf dem Bauernhof

Das Vermieten bestehender Zimmer auf dem Bauernhof sowie das Bewirten der dort untergebrachten Gäste erfordert keine gastgewerbliche Bewilligung, sofern die Bewirtung im Haushalt der Gastgeber erfolgt (Bed and Breakfast). Dies dürfte für bis zu zehn Personen möglich sein. Der Rahmen der Ferien auf dem Bauernhof würde gesprengt und eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung erforderlich, wenn die gleichen Dienstleistungen z. B. Zimmerservice, Reception usw. wie in einem Hotel oder einer Pension erbracht werden.

Das Vermieten erfordert aber eine Baubewilligung. Die Ausbaumöglichkeiten werden durch das Bau- und Planungsrecht definiert.

5.4 Gastgewerbe als landwirtschaftlicher Nebenerwerb

Dieser Nebenerwerb erfordert eine Bau- und Ausnahmenbewilligung gemäss RPG. Sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäss Artikel 24b RPG erfüllt, kann auch die entsprechende Bewilligung gestützt auf das Gastgewerbegesetz ausgestellt werden und zwar eine normale, unbefristete Betriebsbewilligung. Diese ist mit folgender Nebenbestimmung zu versehen:

Bewilligung als Nebenerwerb zur Landwirtschaft (Anmerkung im Grundbuch). Die Bau-, Ausnahme- und Gastgewerbebewilligung erlischt bei Aufgabe der Landwirtschaft.

5.5 Camping

Ein Campingplatz kann nur eingerichtet werden, wenn dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen worden sind. Eine Bewilligung als Ausnahme gemäss Artikel 24 ff. RPG ist nicht möglich.

6. Standort gebundene Vorhaben

An einem Wander- und Ausflugsziel in den Bergen, an Seen oder im Emmental, in einem Wintersportgebiet, im Jura oder im Hochgebirge können Gastwirtschaften, Bergrestaurants, Hochgebirgsunterkünfte (SAC-Hütten) Standort gebunden sein. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit ist Zurückhaltung zu üben; massgebend ist im Allgemeinen ein erhebliches touristisches Bedürfnis, das nicht anderweitig abgedeckt ist. Deshalb muss die Standortgebundenheit verneint werden, wenn im gleichen Gebiet an einem besseren Standort bereits ein Restaurationsbetrieb besteht.

Diese restriktive Praxis ist durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts bedingt: Nach ihr kommt es einer Verletzung von Artikel 24 RPG gleich, wenn von vornherein jede Gaststätte im Berggebiet als Standort gebunden bezeichnet würde. Auch der Umstand, dass eine Liegenschaft in einem Wander- und Skigebiet liegt, reicht noch nicht aus. Für den Neubau eines Restaurants sind nach dem Bundesgericht folgende, kumulierte, objektive Gründe notwendig:

Zentrale Lage am Schnittpunkt von Wanderwegen und von Skipisten, Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe, unbehinderte weite Aussicht auf Tal und Berge. Trotzdem sprach das Bundesgericht noch von einem Grenzfall (unveröffentlichter BGE vom 12. Oktober 1983 i.S. R. Thomann, E. 4; vgl. auch RRB 2109/ 1985). Von grosser Bedeutung sind in diesem Zusammenhang auch die wichtigen Anliegen der Raumplanung beziehungsweise die entgegengesetzten Interessen.

7. Touristische Abgaben

Werden Gäste gegen Entgelt beherbergt, sind in jedem Fall die kantonale Beherbergungsabgabe und je nach Gemeinde Kurtaxe bzw. Tourismusförderungsabgabe abzurechnen.