

In der Landwirtschaftszone können betriebsnotwendige Wohnungen für die Betriebsleiterfamilie des landwirtschaftlichen Gewerbes und die abtretende Generation geschaffen werden.



Gemäss Art. 16a RPG sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Zonenkonform sind Wohnbauten die für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

Voraussetzungen

Die Bestimmung von Art. 16a RPG setzt voraus, dass es sich um ein landwirtschaftliches oder gartenbauliches Gewerbe handelt. Der landwirtschaftliche Betrieb muss mindestens eine Standardarbeitskraft (1,0 SAK) beanspruchen. Im Berg- und Hügelland gemäss landwirtschaftlichem Produktionskataster gilt ein SAK-Wert von 0,75.

Die Wohnung muss für die in Frage stehende Bewirtschaftung objektiv notwendig sein. Der persönliche Wunsch des Gesuchstellers oder der Gesuchstellerin kann somit keinen Anspruch auf eine zonenkonforme Wohnbaute begründen.

Der Betrieb muss voraussichtlich längerfristig Bestand haben. Als Zeithorizont für den längerfristigen Bestand gelten circa 15 Jahre. Stehen grössere Vorhaben in Frage und ist die Zukunft des Betriebes wegen seiner Grösse, den ungünstigen strukturellen Gegebenheiten oder wegen eines fehlenden, landwirtschaftlich ausgebildeten Nachkommen eher fraglich, sind die Voraussetzungen anhand eines vom Gesuchsteller beizubringenden Betriebskonzeptes zu überprüfen.

Dem Bauwerk dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Auch zonenkonforme Bauvorhaben müssen sich gut in die Umgebung und die Landschaft einfügen.

Art des Baubewilligungsverfahrens

Für landwirtschaftlichen Wohnraum ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24ff. RPG erforderlich. Zuständig für die Bestätigung der Zonenkonformität ist das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Unentbehrlicher Wohnraum für den Betrieb

- Unentbehrlich ist Wohnraum, wenn er für Personen bestimmt ist, welche dauernd auf dem Betrieb anwesend sein müssen, um die notwendigen Überwachungsaufgaben wahrnehmen zu können. Es muss ein objektiver, unmittelbarer Bedarf bestehen. Subjektive Vorstellungen und Wünsche sowie die persönliche Zweckmässigkeit können nicht in die Beurteilung mit einbezogen werden. Wenn die Überwachung auch von einer nahe gelegenen Bauzone aus erfolgen kann, besteht kein Anspruch. Ist bei grossen Betrieben die Anwesenheit von mehreren Personen nötig, kann auch Wohnraum für Angestellte bewilligt werden.
- Zusätzlicher Wohnraum kann nur realisiert werden, wenn ein aktueller Bedarf besteht. Soll zusätzlicher Wohnraum für den Generationenwechsel geschaffen werden, so muss dieser absehbar sein. Dies kann in der Regel dann angenommen werden, wenn der Nachfolger eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert hat, auf dem Betrieb tätig ist und die Betriebsübergabe bevorsteht.
- Es darf kein neuer, landwirtschaftlich begründeter Wohnraum erstellt werden, solange vorhandener Wohnraum von nicht überwiegend

in der Landwirtschaft und auf dem Betrieb tätigen Personen bewohnt wird. Bestehender Wohnraum, der zur Bewirtschaftung erforderlich ist, muss der Landwirtschaft vorbehalten bleiben.

- Aus der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden ist abzuleiten, dass vor einem Neubau Raumreserven in bestehenden Bauten (z.B. Bauernhaus) zu nutzen sind oder ein Anbau erstellt wird. Wenn ein Neubau erstellt werden kann, ist dieser in die Hofgruppe zu integrieren und darf in der Regel nicht weiter als 20 – 30 m von den Betriebsgebäuden entfernt erstellt werden.
- Soll zusätzlicher Wohnraum für einen von zwei (oder mehr) gleichberechtigten und -verantwortlichen Betriebsleitern geführten Betrieb geschaffen werden (z.B. Übernahme durch zwei Söhne), so hat der Betrieb die Voraussetzung der Standardarbeitskräfte mindestens doppelt (= mind. 2,0 SAK) zu erfüllen. Abtretende Generation und junger Betriebsleiter haben nicht Anspruch auf zwei Betriebsleiterwohnungen.

Landwirtschaftlicher Wohnraum im Temporärsiedlungsgebiet

Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann notwendiger Wohnraum (Weidhäuser, Alphütten, Métairies) im Temporärsiedlungsgebiet (Voralpen, Maiensässe, Alpen) bewilligt werden, wenn Art, Grösse, Dauer und Intensität der Bewirtschaftung sowie die Erreichbarkeit der Bewirtschaftungsflächen (Fussmarsch) ein längeres Verweilen notwendig machen.

Grösse des Wohnraums

Als Richtwerte für den Wohnraumbedarf gelten folgende Grössen:

- Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) 180 m² BGF
- Angestelltenwohnung 140 m² BGF
- Altenteilwohnung 100 m² BGF

Es dürfen keine ausbaubaren, nicht landwirtschaftlich begründbaren Raumreserven geschaffen werden.

Hinweis:

Wenn Sie sich mit einem Um- oder Ausbau Ihrer Liegenschaft befassen, empfehlen wir Ihnen, sich frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung, auf deren Hoheitsgebiet sich Ihre Liegenschaft befindet, in Verbindung zu setzen. Allenfalls drängt sich ein Gespräch mit der zuständigen Bauinspektorin oder dem zuständigen Bauinspektor des AGR vor Ort auf, an dem die Eckpunkte für einen Um- und Ausbau festgelegt werden können. Sie ersparen sich dadurch Planungskosten und unnötige Umtriebe!

07.15

