

Aufsichtsfunktion bestimmt Wohnen

DIE ERSTELLUNG VON WOHNRAUM in der Landwirtschaftszone wirft im Baugesuchsverfahren immer wieder Fragen auf. Welche Voraussetzungen zu erfüllen sind und wie viel Wohnraum bewilligbar ist, hängt von der Nutzung des Wohnraums ab.



Hansueli Schaub

Grundsätzlich gilt es zwischen landwirtschaftlich und nicht landwirtschaftlich genutztem Wohnraum zu unterscheiden. Sowohl bezüglich der Anforderungen und Limiten wie auch bezüglich des Umfangs des landwirtschaftlich zulässigen Wohnraums bestehen kantonale Unterschiede.

Betriebsart In der Landwirtschaftszone sind all jene Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Was unter landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zu verstehen ist, ergibt sich aus der Landwirtschaftsgesetzgebung.

Als zonenkonform gilt der Wohnraum indessen nur insoweit, als die dauernde Anwesenheit der betreffenden Personen auf dem Hof unentbehrlich ist. Ob dies der Fall ist, hängt insbesondere von der Distanz zur Bauzone sowie von den betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben ab.

Zudem setzt das Erstellen von landwirtschaftlichem Wohnraum ein bestimmter Umfang an landwirtschaftlicher Tätigkeit voraus. Das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes gilt als Voraussetzung.

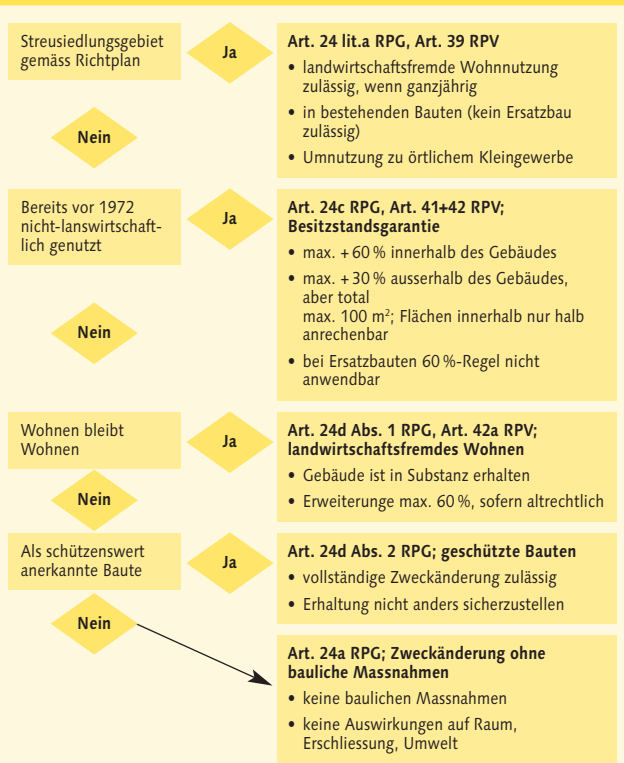
Ein Grossteil der Beurteilung der Betriebsnotwendigkeit von Wohnraum macht die Überwachungsfunktion und damit die funktionale Beziehung zwischen Wohnraum und Betrieb aus. Gemäss Rechtsprechung ist dies insbesondere bei Tierhaltungsbetrieben regelmässig gegeben. Art und Umfang der Tierhaltung wurde vom Bundesgericht nicht abschliessend festgelegt, in einem Entscheid (BGE 121 II 307) hat es einem 9.5 Grossvieheinheiten haltenden Kleinbetrieb das Stöckli zugesprochen, in einem anderen Entscheid (1C_67/2007) einem Mutterkuhbetrieb das Betriebsleiterwohnhaus abgesprochen.

Bei viehlosen Betrieben, ist die Überprüfung beziehungsweise der Nachweis des Angewiesenseins der Überwachung schwieriger. Wichtig bei der Beurteilung ist, dass nicht einzelne Betriebsteile, Anlageteile oder -installationen oder Arbeitsabläufe für sich betrachtet werden, sondern, dass der Betrieb als Ganzes einbezogen wird. Insbesondere Gewächshauskulturen, Hors-sol und En-sol, erfordern wegen der Störanfälligkeit der Produktionsanlagen und Systemsteuerungen in Verbindung mit dem grossen

Schadenspotenzial an den Kulturen, insbesondere für die kompetente Schadensvorbeugung in Extremsituationen auch ausserhalb der Arbeitszeit den notfallmässigen und daher raschen Einsatz von Personal. Weitere betriebliche Aspekte wie saisonale Arbeitsspitzen, spezielle Arbeitszeiten auch an Wochenenden (Lieferbereitschaft), kurzfristige Lieferaufträge oder Produkteverlad erfolgen zu allen Tag- und Nachtstunden. Lagerbewirtschaftung, Überwachung der Kühlanlagen oder Frostschutzmassnahmen (Vliesabdeckungen, Bewässerungen) im Frühjahr (Nachtüberwachung) können ebenfalls zur umfassenden Begründung der betrieblichen Notwendigkeit beitragen. Bei diesen Betriebstypen lohnt sich eine fundierte Begründung des Baugesuches. Zudem sind die Unterschiede zwischen den Kantonen sehr gross.

Familie und wer noch? Die Voraussetzungen für die Schaffung von zonenkonformem Wohnraum können bei

Grafik: Wohnhaus in der Landwirtschaftszone



der Betriebsleiterfamilie, allenfalls auch bei Angestellten erfüllt sein. Als betrieblich unentbehrlich gilt zudem grundsätzlich der Wohnbedarf der abtretenden Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft gearbeitet und in der Landwirtschaftszone gewohnt hat. Soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, können auf dem Betrieb allenfalls auch drei Generationen Wohnsitz nehmen. In den Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung aus dem Jahr 2000 wird dazu allerdings ausgeführt, dass die in diesem Fall insgesamt zu bewilligende Wohnfläche dadurch kaum zunehmen dürfte, da die in der Praxis bewilligten Wohnflächen in der Regel genügend Reserven enthalten, um den Grosseltern der jungen Betriebsleiterfamilie – deren eigene Kinder in dieser Phase noch reduzierte Platzansprüche haben – für ihren Lebensabend eine angemessene Unterkunft zu bieten.

Umfang Wie viel Wohnraum als landwirtschaftlich begründet beurteilt wird, hängt von den betrieblichen Voraussetzungen und der jeweiligen kantonalen Bewilligungspraxis ab. Die Spannweite für Betriebsleiterwohnung und Altenteil reicht von 250 m² bis 400 m² Bruttogeschossfläche. Beim Wohnraum für Angestellte wird regelmässig unterschieden zwischen Angestelltenwohnung und Abgestelltenunterkünften (bei Gemüse- oder Beerenbetrieben).

Paralandwirtschaft Betreuungsangebote für Jugendliche, Betagte, verhaltensbeeinträchtigte Personen oder

anderer, hilfebedürftiger Personen sowie agrotouristische Angebote bedürfen meist auch zusätzlichen Wohnraum über den Bedarf des Landwirtschaftsbetriebs hinaus. Diese Angebote fallen raumplanungsrechtlich unter die Paralandwirtschaft, also unter den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb gemäss Art. 24b des Raumplanungsgesetzes. Dabei sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss bäuerlichem Bodenrecht.
 - Ein enger sachlicher Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb.
 - Der landwirtschaftlicher Betrieb bleibt zentrales Element des Nebenbetriebs.
 - Einrichten in bestehendem Gebäude oder Gebäudeteil, der nicht mehr landwirtschaftlich gebraucht wird (kein Ersatzbau zulässig), aber: wenn nicht ausreichend Raum vorhanden, Anbauten oder Fahrnisbauten bis 100 m² möglich.
 - Hofcharakter muss erhalten bleiben.
 - Die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes darf nicht beeinträchtigt sein (untergeordnete Bedeutung).
 - Zusätzliches Personal darf angestellt werden, wobei dieser Betriebszweig überwiegend durch den Betriebsleiter und/oder seine Lebenspartnerin geführt werden muss.
 - Andere Gesetzesgrundlagen, die vergleichbare Betriebe im Baugebiet einzuhalten haben, gelten auch für die paralandwirtschaftlichen Tätigkeiten.
- Um all diese Punkte gegenüber den Behörden sowie die Ernsthaftigkeit des

Projekts darlegen zu können, ist die Ausarbeitung eines Konzeptes empfehlenswert. Obwohl das Erfordernis des Nachweises, dass für die Existenzsicherung des landwirtschaftlichen Gewerbes ein Zusatzeinkommen erforderlich ist, und damit das Vorlegen eines Betriebskonzeptes mit der letzten Raumplanungsgesetzrevision (2007) wegfiel, sollte wenigstens für den Betrieb selber (und allenfalls für die Bank erforderlich) eine Kosten- und Nutzenzusammenstellung erfolgen.

Nicht landwirtschaftliches Wohnen

Auch Liegenschaften, die nicht oder nicht mehr Teil eines Landwirtschaftsbetriebes darstellen oder Landwirtschaftsbetriebe, die die Voraussetzungen für landwirtschaftlich begründeten Wohnraum nicht erfüllen, können den Wohnraum erhalten, sanieren und unter bestimmten Umständen erweitern (*Grafik*). Die Kriterien sind beschreibend und objektbezogen anzuwenden. So gilt nachzuweisen, dass das ununterbrochene Interesse an der Nutzung des Gebäudes oder des Gebäudeteiles besteht und dass die Identität des Gebäudes gewahrt bleibt. ■

Muss das Wohnhaus eines Mutterkuhhaltungs- oder Aufzuchtbetriebs in der Landwirtschaftszone sein oder lassen sich die Tiere aus der Ferne überwachen?



Autor Hansueli Schaub ist Fachverantwortlicher Raumplanung beim schweizerischen Bauernverband in Brugg. Bei Fragen zu raumplanungsrechtlichen Fragen oder zur Unterstützung bei Baueingaben, Zonenplanverfahren oder Umweltverträglichkeitsprüfungen steht die Abteilung Treuhand und Schätzungen des Bauernverbandes gerne zur Verfügung. ☎ 056 462 51 11 oder info@sbv-treuhand.ch

INFOBOX