

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung für Baubewilligungen

MERKBLATT

Landwirtschaftliche Wohnbauten

(Art. 16a Abs. 1 RPG¹ i.V.m Art. 34 Abs. 3 RPV² / Art. 7 BGG³)



In der Landwirtschaftszone kann Wohnraum in der Regel für die Betriebsleiterfamilie des landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGG und für die abtretende Generation geschaffen werden.

Grundlagen

Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 RPV sind Bauten für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone zonenkonform, soweit diese für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind. Auch für die abtretende Generation kann Wohnbedarf geltend gemacht werden.

Für eine Bewilligung von zonenkonformem Wohnraum müssen verschiedene Voraussetzungen vorliegen. Neben dem Bestehen eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 7 BGG (mind. 1 SAK) muss insbesondere eine ständige Anwesenheit auf dem Landwirtschaftsbetrieb erforderlich sein (Überwachungsfunktion). Zudem ist die Distanz zu Wohnmöglichkeiten

in einer Bauzone zu berücksichtigen.

Die Beurteilung dieser Kriterien ist stark situativ geprägt und muss in jedem Einzelfall nach objektiven Gesichtspunkten und in einer Gesamtbeurteilung geprüft werden. Die angesetzten Massstäbe korrespondieren dabei mit den räumlichen Auswirkungen eines Vorhabens: Während bei einem untergeordneten Einbau in ein bestehendes Gebäudevolumen mildere Massstäbe genügen, muss beispielsweise ein Aussiedlungsvorhaben deutlich höhere Voraussetzungen erfüllen.

Wenn bei einem Landwirtschaftsbetrieb die Voraussetzungen für zonenkonformen Wohnraum nicht vorliegen, können bei altrechtlich bestehenden Wohneinheiten trotz-

dem untergeordnete Erweiterungen unter gewissen Bedingungen bewilligt werden.

Gestaltung

Zusätzlicher Wohnraum ist primär im bestehenden Wohnhaus einzubauen. In zweiter Priorität wäre ein Anbau an das bestehende Gebäude zu prüfen. Nur wenn weder ein Ausbau noch ein Anbau machbar ist, kann ein freistehendes neues Gebäude geplant werden. Neue Gebäude sind in der Nähe des bestehenden Wohnraums zu platzieren.

Bei der Errichtung eines neuen Wohnhauses wird im Grundbuch ein Realteilungsverbot angemerkt. Damit wird sichergestellt, dass der Landwirtschaftsbetrieb als Ganzes erhalten bleibt.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700.

² Raumplanungsverordnung (RPV), SR 700.1.

³ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGG), SR 211.412.11.

Bruttogeschossfläche (BGF)

Maximal können 330 m² BGF bewilligt werden. Zur BGF gezählt werden alle Räume, in welchen man sich über längere Zeit aufhält: Wohn- und Esszimmer, Schlaf- und Badezimmer, Küche, Treppenhaus etc. Auch das Betriebsleiterbüro wird dazu gerechnet, wenn es im Bereich der Wohnung eingerichtet ist. Bei anerkannten Lehrbetrieben können zusätzlich max. 20 m² BGF bewilligt werden.

Generell werden Flächen nur ab einer lichten Höhe von 1,5 m als BGF angerechnet.

Richtwerte BGF:
180 m ² - Wohnung Betriebsleiter
150 m ² - Altenteil
330 m² - Total

Bruttonebenflächen (BNF)

Als BNF zählen grundsätzlich Flächen wie Garagen, Keller, Estrich, Hobbyställe u. ä., die der Wohnnebenbenutzung dienen.

Sitzplätze:

Für die Betriebsleiterwohnung ist direkt angrenzend an das Wohnhaus ein überdachter, mindestens zweiseitig offener Sitzplatz von maximal 25 m² Grundfläche möglich. Im Zusammenhang mit der Stöckliwohnung kann ein ungedeckter Sitzplatz (max. 25 m²) erstellt werden. Für Wohnungen in oberen Stockwerken sind Balkone und Dacheinschnitte möglich; gedeckte Bereiche sind von der BGF in Abzug zu bringen.

Geschlossene Wintergärten werden der BGF angerechnet.

Garagen:

Maximal sind zwei Garagenplätze – im Sinne von einem Platz pro Wohnung – sowie ein Platz für ein Auto für landwirtschaftliche Zwecke bewilligungsfähig.

Gesuchsunterlagen

- Beschrieb und Begründung des Bauvorhabens
- Grundrisspläne sämtlicher Stockwerke, Fassadenpläne und Schnitte der bestehenden und geplanten

Wohnbauten sowie ein Umgebungsplan

- Aktualisierter Entwässerungsplan des Betriebs inkl. Formular "Berechnung der Lagerkapazität von Hofdünger und Abwasser" sowie Formular "Deklaration der Entwässerung"
- Grundbuchauszug mit sämtlichen Eigenlandparzellen für das Realteilungsverbot

Kontakt bei Fragen

Abteilung für Baubewilligungen
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau
Tel. 062 835 33 00
www.ag.ch/baubewilligungen

oder

Landwirtschaft Aargau
Tellstrasse 67
5001 Aarau
Tel. 062 835 28 00
www.ag.ch/landwirtschaft