

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

MERKBLATT

Landwirtschaftliche Wohnbauten

(Art. 16a Abs. 1 RPG¹ mit 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.

Gesetzliche Grundlagen

Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG mit Art. 34 Abs. 3 RPV können Bauten für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone zonenkonform sein. Als Voraussetzung dafür gilt, dass der Wohnbedarf für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist. Auch für die abtretende Generation kann Wohnbedarf geltend gemacht werden.

Gemäss Art. 7 BGG liegt die Grenze für landwirtschaftliche Gewerbe bei einer Standardarbeitskraft (SAK). Zudem ist ein dauerndes Verweilen auf dem Landwirtschaftsbetrieb erforderlich, weil ein grösserer Tierbestand überwacht werden muss und damit eine sogenannte Überwachungsfunktion (= Aufsichtsfunktion) besteht.

Gestaltung

Zusätzlicher Wohnraum ist primär im bestehenden Wohnhaus einzubauen. Wenn dies nicht geht, ist die Möglichkeit eines Anbaus 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.

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 Lehrlingsbetrieben können zusätzlich max. 20 m² BGF bewilligt werden.

Generell werden Flächen nur ab einer lichten Höhe von 1,5 m 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 Wohnnebennutzung dienen.

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.

Sitzplätze:

Für die Betriebsleiterwohnung ist direkt angrenzend an das Wohnhaus ein überdachter, mindestens einseitig 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.

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 sowie Fassadenpläne und Schnitte der bestehenden und geplanten Wohnbauten
- 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

Themenverwandte

Merkmale

- Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe
- Besitzstandsgeschützte Bauten ausserhalb der Bauzone

Kontakt bei Fragen

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

oder

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