

Landwirtschaftliche Wohnbauten

(Art. 16a Abs. 1 RPG¹ mit Art. 34 Abs. 3 RPV² / Art. 7 BGBB³)



In der Landwirtschaftszone kann Wohnraum in der Regel für die Betriebsleiterfamilie des landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGBB 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 BGBB 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 Ge-

bäude zu prüfen. Nur wenn weder ein Ausbau noch ein Anbau machbar ist, kann ein frei stehendes 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 angeordnet. 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.

Sitzplätze:

Pro Wohnung ist ein überdachter, mindestens einseitig offener Sitzplatz von maximal 25 m² Grundfläche (bzw. 25 m² grundrissprojektierter Dachfläche) möglich. Der Sitzplatz soll einen direkten Zugang von der dazu gehörenden Wohnung aufweisen. Für Wohnungen in oberen Stockwerken sind Balkone und Dacheinschnitte möglich.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG).

² Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV).

³ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB).

Geschlossene Wintergärten hingegen 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 Betriebes inkl. Gewässerschutzformulare Nr. 2 und 3
- Grundbuchauszug mit sämtlichen Eigenlandparzellen für das Realteilungsverbot

Themenverwandte Merkblätter

- Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe
- Besitzstandsgeschützte Bauten ausserhalb der Bauzone

Kontakt bei Fragen

Abteilung für Baubewilligungen
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau
Tel. 062 835 33 00
Fax 062 835 33 09

oder

Landwirtschaft Aargau
Telli-Hochhaus
5004 Aarau
Tel. 062 835 28 00
Fax 062 835 27 90
www.ag.ch/landwirtschaft