



Grundvoraussetzungen

Neue Wohnbauten oder zusätzlicher Wohnraum sind grundsätzlich in der Landwirtschaftszone unter folgenden Voraussetzungen zonenkonform:

- Es handelt sich beim Betrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe (mind. 1.0 SAK¹), welches längerfristig existenzfähig ist.
- Wohnraum darf nur erstellt werden, wenn dieser für die Betriebsführung am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist und ein Bedarf ausgewiesen werden kann. Wohnraum kann lediglich für Betriebsinhaber und Mitarbeiter geltend gemacht werden, die dauerhaft auf einen Wohnsitz auf dem Betrieb angewiesen sind. Allerdings kann kein zusätzlicher Wohnraum geltend gemacht werden, solange bestehender Wohnraum fremd vermietet wird.
- Der Wohnraum muss angemessen dimensioniert sein und sich an sachgerechter Lage befinden.

Abtretende Generation

Soll Wohnraum für die abtretende Generation geschaffen werden, sind zusätzlich folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die abtretende Generation muss bis zur Betriebsübergabe auf dem betreffenden Betrieb gearbeitet und gewohnt haben.
- Die Betriebsübergabe an die nachfolgende Generation / externe Nachfolger ist erfolgt oder bereits eingeleitet. Zumindest muss sie zeitlich absehbar und mit einer schriftlichen Vereinbarung geregelt sein.
- Der potentielle Betriebsnachfolger muss gewillt und fähig sein, den Landwirtschaftsbetrieb zu führen (Nachweis landwirtschaftliche Ausbildung).

Grösse des Wohnraums

Für zusätzlichen Wohnraum gilt es primär den Ein- oder Anbau zu prüfen. Nach kantonaler Praxis gelten folgende Richtgrössen:

a) Betriebsleiter (inkl. Familie):	220 m²
b) Stöckli- + Betriebsleiter- wohnung:	320 m²
c) Pro Mitarbeiter / Lehrling:	20 m²
d) 3. Generation:	50 m²

Hinweis:

Angaben in BGF (inkl. Büro / ohne Schmutzschleuse)

Für Mitarbeiter kann nur Wohnraum geltend gemacht werden, wenn aufgrund der Betriebsgrösse und Betriebsart die dauernde Anwesenheit eines Mitarbeiters auf dem Betrieb begründet werden kann. Es handelt sich dabei in der Regel um ein landwirtschaftliches Gewerbe mit mind. 3.0 SAK¹. Für Mitarbeiter kann Wohnraum in Form von 1 - 2 Zimmern zugestanden werden. Pro Lehrling kann ein Zimmer geltend gemacht werden.

Lage

Freistehende Wohnbauten sind innerhalb des Hofbereichs zu realisieren. Bei Stöcklibauten gilt es eine max. Distanz von ca. 30-40 m (Rufweite) zum Betriebsleiter-/ Stallgebäude zu wahren. Eine Bewilligung kann nur erteilt werden, wenn am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Gestaltung

Bauernhöfe stehen oft abseits der Siedlungen und sind deshalb allseitig gut einsichtig. Ein Bauvorhaben erfordert daher eine gute Einpassung in die landschaftliche und bauliche Umgebung. Dabei ist auf eine sorgfältige architektonische Gestaltung und zurückhaltende Farb- und Materialwahl zu achten. Dächer sind in einer dunklen Farbe (braun, dunkelrot, etc.) auszuführen. Abgrabungen, Stützmauern und hohe Böschungen sind zu vermeiden.

¹ Die **Standardarbeitskraft (SAK)** ist eine Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren.