

## Neue Wohnbauten auf landwirtschaftlichen Betrieben

**Bei einem anstehenden Generationenwechsel stellen sich für Bauernfamilien häufig Fragen betreffend Veränderung der Wohnsituation und wie viel Wohnraum zusätzlich erstellt werden kann.**

Das Bauen ausserhalb Baugebiet ist eine Herausforderung. Für den Erhalt einer Baubewilligung sind eine gute Kenntnis der geltenden Rechtslage und ein gut begründetes Baugesuch ein Muss. Doch welche Betriebe können in der Landwirtschaftszone überhaupt neue Wohnbauten oder zusätzlichen Wohnraum in den bestehenden Gebäuden erstellen?

Die meisten baulichen Möglichkeiten bieten sich einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Definition: Art. 5 und 7 BGGB). Im Kanton Graubünden liegt die Gewerbebegrenze bei 1.0 Standardarbeitskräften (SAK). Jedoch muss auch ein landwirt-

schaftliches Gewerbe für die Erstellung von Wohnraum den Nachweis erbringen, dass die dauernde Anwesenheit des Betriebsleiters unentbehrlich (beispielsweise zur ständigen Überwachung der Tierhaltung) und der Bestand des Gewerbes längerfristig gesichert ist. Für diesen Nachweis wird im Kanton Graubünden in der Regel ein ausführliches Betriebskonzept verlangt. Es ist dabei wichtig, dass im Zusammenhang mit einem Generationenwechsel keine betrieblichen Veränderungen vorgesehen oder schon vorgenommen werden, welche den Betrieb unter die Gewerbebegrenze fallen lassen oder das

Jürg Weber.

(Foto: zVg)



Erfordernis der dauernden Anwesenheit infrage stellen.

Bei entsprechendem Bedarfsnachweis für Betriebsleiter, auf dem Hof lebende Familienmitglieder sowie Mitarbeitende gelten für Dauerwohnbauten zudem gemäss Art. 38 der Raumplanungsverordnung (KRVO GR) folgende Höchstmasse (BGF):

- Betriebsleiterwohnung: 165 m<sup>2</sup>, mit Büro +15 m<sup>2</sup>
- abtretende Generation (Altenteil I): 90 m<sup>2</sup>
- dritte Generation (Altenteil II): 50 m<sup>2</sup>
- Lehrlinge oder Angestellte: je 20 m<sup>2</sup>

Für Temporärwohnbauten im Berggebiet (Maiensässe etc.) gelten spezielle Anforderungen und Höchstmasse (maximal 50 m<sup>2</sup> BGF). Weiter dürfen dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.) entgegenstehen.

Eingeschränkter ist die Situation, wenn der landwirtschaftliche Betrieb die Gewerbegrenze nicht erfüllt. Für ertragsorientierte Nebenerwerbsbetriebe (in der

Regel mindestens 0,25 SAK) ist die Erstellung von landwirtschaftlich begründetem Wohnraum in den meisten Fällen bereits nicht mehr möglich. Unter 0,25 SAK geht der Kanton Graubünden von Freizeitlandwirtschaft aus. In diesem Fall sind Neubauten ausgeschlossen.

Für diese Liegenschaften besteht jedoch seit dem 1. November 2012 die Möglichkeit, mit einer Ausnahmegewilligung Wohnraum zu erstellen. Dies bedingt allerdings, dass bereits vor dem Jahr 1972 sogenannt altrechtlicher Wohnraum bestanden hat. Wenn dies zutrifft, kann der vorhandene Wohnraum angemessen erweitert werden. Auch die Umnutzung von bestehenden Gebäudeteilen für eine Hobbytierhaltung oder eine Garage (Nebennutzflächen) ist möglich.

Bei Fragen helfen wir Ihnen gerne weiter.

*Jürg Weber,  
Sachverständiger Bewertung & Recht,  
SBV Agriexpert, Laurstrasse 10,  
5201 Brugg  
Telefon 056 462 51 11*

### **Inserate- und Redaktionsschluss über Ostern**

Gerne informieren wir Sie über den Redaktions- und Inserateschluss für die beiden «Bündner Bauer»-Ausgaben über die Osterfeiertage:

#### **Redaktionsschluss**

##### **Ausgabe Nr. 16 vom 18. April 2019 (vor Karfreitag)**

Freitag, 12. April 2019, 12 Uhr

##### **Ausgabe Nr. 17 vom 26. April 2019**

Donnerstag, 18. April 2019, 12 Uhr

#### **Inserateschluss**

Freitag, 12. April 2019, 15 Uhr

Donnerstag, 18. April 2019, 15 Uhr

Jeannine Widrig nimmt Ihre Inserate gerne telefonisch unter 081 254 2000 oder per E-Mail unter bauer@somedia.ch entgegen.

Wir wünschen allen Leserinnen und Lesern schöne Osterfeiertage.

*Die Redaktion*