

Mehr oder weniger Wohnfläche je nach Kanton

Viele Kantone haben für landwirtschaftliche Betriebe Grenzen für die bewilligungsfähigen Wohnflächen festgelegt.

JÜRIG WEBER

Zonenkonform sind nur Bauten, die nach der Umschreibung in Art. 16a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) betriebsnotwendig sind. Bei Wohnbauten wird dies nur für die Betriebsleiterfamilie und die abtretende Generation anerkannt, wenn der Betrieb die Gewerbegrösse nach bürgerlichem Bodenrecht (Art. 5 und 7 BGG) aufweist und eine dauerhafte Anwesenheit (Überwa-

chungsfunktion) in unmittelbarer Nähe der Ökonomiebauten zwingend und unentbehrlich ist (Art. 34 Abs. 3 RPV). Im Einzelfall kann auch Wohnraum für Angestellte anerkannt werden.

Landw. Gewerbe

Viele Kantone haben für Betriebe, welche diese Voraussetzungen erfüllen, Grenzen für die bewilligungsfähigen Wohnflächen und teilweise für die Aufteilung in Wohnungen festgelegt. Der Kanton Aargau hat als Richtwerte 180m² Bruttogeschossfläche (BGF) für den Betriebsleiter und 150m² für den Altenteil festgelegt. Die effektive Unterteilung in Wohneinheiten wird dem Betrieb überlassen,



Im Kanton Aargau dürfen für drei Generationen maximal 330 m² Wohnraum geschaffen werden. (Bild: Willi Wenger)

auch der Wohnraum für eine 3. Generation muss innerhalb dieser Flächen von total 330m² Platz finden, falls diese ebenfalls auf dem Betrieb lebt. Es bestehen aber grosse kantonale

Unterschiede, welche auch die regionalen Betriebsstrukturen und die traditionellen Bauweisen mitberücksichtigen.

Praxisprobleme

Bei Landwirtschaftsbetrieben, welche die erwähnten Voraussetzungen nicht (mehr) erfüllen, wie auch für Nichtlandwirte, gilt Wohnraum als nicht zonenkonform. Das mehrfach abgeänderte Raumplanungsrecht geht auf die Unterscheidung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Gewässerschutzgesetz in Kraft seit 1. Juli 1972) zurück und enthält eine abschliessende Aufzählung möglicher Ausnahmegewilligungen (siehe Beitrag unten auf der nächsten Seite).

Seit 1972 sind über 50 Jahre vergangen. Gebäude und Nutzungsplanungen, welche während so langer Zeit unverändert geblieben, sind heute in der Minderzahl. Die Praxis betrifft meist Situationen, welche baulich und betrieblich mehrfach verändert wurden. Nicht nur Bauherren, sondern auch die Behörden sind häufig überfordert, da die Politik der Vergangenheit die entstanden, kaum noch lösbaren Kombinationen nicht im Auge hatte. Es gilt somit frühzeitig mit einem fachkundigen Berater zu prüfen, ob eine klare Ausgangslage besteht und unter welchem rechtlichen Titel eine Planung für bauliche Veränderungen angegangen werden kann. ●

Die Regeln bei nicht zonenkonformen Wohnbauten

Die Praxis der Behörden und Gerichte ist in den letzten Jahren bezüglich Volumenvergrösserungen verschärft geworden.

JÜRIG WEBER

Das Raumplanungsrecht geht auf die Unterscheidung von Baugebiet und Nichtbaugebiet zurück und enthält eine abschliessende Aufzählung möglicher Ausnahmegenehmigungen.

Für Wohnbauten kann weder eine negative noch eine positive **Standortgebundenheit** geltend gemacht werden. Bei Wohnbauten sind keine Ausnahmegenehmigungen nach Art. 24 RPG möglich.

• **Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen** nach Art. 24a RPG sind bei bestehenden Bauten möglich, welche Bestandeschutz haben (nicht illegal erstellt, umgenutzt oder geändert) und ansonsten unterhalten werden dürfen. Die Vermietung an Dritte, die eigene Weiternutzung nach Betriebsaufgabe oder der Wegfall der Gewerbegrösse von nicht mehr landwirtschaftlich genutztem Wohnraum ist zulässig, kann aber trotz des Grundsatzes «Wohnen bleibt Wohnen» als bewilligungspflichtige Zweckänderung eingestuft werden. Für eine Umnutzung von Räumen, die bisher nicht zu Wohnzwecken ausgebaut waren, sind immer baubewilligungspflichtige bauliche

Massnahmen notwendig und eine Ausnahmegenehmigung nach diesem Artikel nicht möglich.

• **Erweiterte Besitzstandsgarantie** (Ausnahmegenehmigung nach Art. 24c RPG). Vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellte oder geänderte Wohnbauten, auch solche mit angebautem Ökonomieteil, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern diese noch bestimmungsgemäss nutzbar (also keine Bau ruinen) sind. Seit der letzten Revision des Raumplanungsrechtes ist Art. 24c für alle Wohnhäuser gedacht und anwendbar, die nicht (mehr) zu einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb gehören bzw. nicht mehr benötigt wer-

den. Für die Erweiterung sind in Art. 42 RPV rechnerische Grenzen gesetzt. Innerhalb des bestehenden Volumens ist max. eine Vergrösserung der Wohnflächen (aBGF) von 60% möglich. Für energetische Sanierungen gilt das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens. Unter Wahrung der Identität sind auch Ersatzbauten möglich. Für andere Volumenvergrösserungen müssen zusätzliche Voraussetzungen erfüllt sein. Die Praxis der Behörden und Gerichte ist in den letzten Jahren laufend verschärft geworden. Es wird meist vorausgesetzt, dass die Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig ist, also z.B. ein fehlendes

Bad oder ein unabhängiges Treppenhaus, welches aufgrund des Bestandes nicht innerhalb des Volumens angeordnet werden kann. Die Flächenerweiterung darf bezüglich Bruttogeschossfläche als auch der Gesamtfläche weder 30% noch total 100m² überschreiten. Anteile, welche innerhalb des bestehenden Volumens erweitert werden, werden dabei nur halb angerechnet.

• **Landwirtschaftsfremde Wohnbauten und Anlagen** (Ausnahmegenehmigung nach Art. 24d RPG). Auch neuerrichtet (nach 1. Juli 1972) erstellte Wohnbauten dürfen nach Art. 24 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 42a RPV landwirtschaftsfremd weitergenutzt

werden. Erweiterungen sind nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Nutzung unumgänglich sind und Ersatzbauten können lediglich nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden. Nach Art. 24d Abs. 2 RPG können die schützenswerten Bauten und Anlagen, wenn sie von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind über das nach Art. 24c RPG zulässige Mass hinaus vollständig umgenutzt werden. Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen sind möglich. Im Gegenzug ergeben jedoch die Schutzvorgaben grosse Einschränkungen. Der Beizug eines Planungsbüros und eine frühe Zusammenarbeit mit den Behörden ist unerlässlich. ●