

# Ist jeder Hofladen zonenkonform?

**Ökonomie** / Wird die landwirtschaftliche Zonenkonformität nicht erfüllt, droht allenfalls die Einstufung als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb.

**BRUGG** Ein Hofladen, ein Verarbeitungsraum oder eine Schlachtereier. Was gilt als Landwirtschaft (zonenkonform) und was ist ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (Ausnahmebewilligung)?

Gemäss Art. 16a des Raumplanungsgesetzes (RPG) in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind Bauten und Anlagen für die Verarbeitung, den Verkauf oder die Lagerung landwirtschaftlicher Produkte zonenkonform und bewilligungsfähig, wenn:

- die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder innerhalb von Produktionsgemeinschaften erzeugt werden.
- die Aufbereitung, die Lagerung sowie der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist.
- der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt, kann das Bauprojekt möglicherweise unter den Titel des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b RPG, Art. 40 RPV) fallen.

## Vorgaben offen formuliert

Die unter Art. 34 Abs. 2 RPV formulierten rechtlichen Vorgaben sind sehr offen formuliert und können unterschiedlich interpretiert werden. Wie wird beispielsweise «die Hälfte» (Stichpunkt 1) in der Bewilligungspraxis definiert? Ist hier die Anzahl der Produkte, der generierte Umsatz oder eine andere Messgrösse entscheidend? Ab wann hat



Ob ein Hofladen in die Kategorie «nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb» fällt, hängt von verschiedenen Faktoren ab, z. B. vom Anteil an betriebseigenen Produkten sowie von der Herkunft zugekaufter Produkte.

(Bild BauZ)

eine Aufbereitung oder Lagerung industriell-gewerblichen Charakter?

Beispiel: Landwirt A. ist gelernter Metzgermeister und Landwirt und möchte auf seinem Betrieb seine eigenen Tiere schlachten und zerlegen. In seinem Konzept steht, dass er 49 Rinder aus dem eigenen Bestand plus 51 Schafe des Nachbarn pro Jahr schlachten und verarbeiten möchte. Wird bei der Baugesuchsprüfung die Anzahl Tiere berücksichtigt, ist das Projekt nicht bewilligungsfähig, wenn in den Unterlagen die Herkunft der fremden Tiere nicht entsprechend belegt

wird. Wird jedoch das Verhältnis der Kilogramm Schlachtkörper oder ein monetärer Wertvergleich vom Endprodukt genommen, wäre das Projekt wiederum bewilligungsfähig.

## Beispiel Hofladen

Die gleiche Problematik haben wir bei Hofläden mit Anzahl Produkten gegenüber der Höhe des erzielten Umsatzes aus betriebseigenen oder zugekauften Produkten. In Bezug auf den industriell-gewerblichen Charakter von Verarbeitungsräumen wird meist auf die Verarbeitungsstufe, den Anteil an betriebseigenen

Produkten sowie auf die Herkunft der zugekauften Produkte für die Beurteilung abgestützt.

Durch fehlende Informationen bei der Beurteilung eines Baugesuchs kann es sein, dass ein landwirtschaftlicher Verarbeitungsraum als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb eingestuft wird. Zusätzlich kann es zu Problemen führen, wenn Räume für zwei Nutzungen bestimmt sind, die zeitgleich oder versetzt ausgeführt werden – z. B. ein Hofladen mit integrierter Cafeteria, ein Verarbeitungsraum, der zu Schulungszwecken als Kursraum verwendet wird, oder

ein Lagerraum, der auch als Eventraum dient. Das Problem daran ist, dass nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe strengen Bedingungen unterliegen und mit einem Eintrag im Grundbuch mit Rückbaurevers vermerkt werden.

## Bezug zur Landwirtschaft?

Nicht landwirtschaftliche Nebenbetriebe werden unterteilt in solche ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft (z. B. kleine Schreinerei, kleine mechanische Werkstätte für Landmaschinen usw.) und solche mit engem sachlichen Bezug zur

Landwirtschaft (z. B. Agrotourismus, sozialtherapeutische oder pädagogische Angebote). Weiter müssen Nebenbetriebe gemäss Art. 24b RPG in Verbindung mit Art. 40 RPV:

- in bestehenden Gebäuden innerhalb des Hofbereichs liegen,
- die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebs weiter gewährleisten,
- den Hofcharakter nicht verändern und
- ein Gewerbe nach Art. 5 oder 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vorliegen.

Bei Ersteren (ohne engen sachlichen Bezug) muss das landwirtschaftliche Gewerbe zu seinem Weiterbestand auf das Zusatzeinkommen aus dem Nebenbetrieb angewiesen sein und es darf nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden. Bei Zweiterem (mit engem sachlichen Bezug) muss die Existenz nicht vom Zusatzeinkommen abhängig sein. Es darf auch Personal angestellt werden, sofern der Betriebsleiter und seine Familie den überwiegenden Teil der Arbeit erledigen. Ein Anbau oder eine Fahrnisbaute bis 100 m<sup>2</sup> ist möglich.

Die Bewilligung für einen Nebenbetrieb fällt dahin, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind – z. B. wenn die landwirtschaftliche Tätigkeit aufgegeben oder der Nebenbetrieb nicht mehr durch den Bewirtschafter selbst geführt wird oder wenn der Umsatz aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb den Umsatz aus der Landwirtschaft übersteigt.

Sarah Stube, Agriexpert