

Angepasste Praxis landwirtschaftlich begründetes, zonenkonformes Wohnen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG)

Das Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone wurde per 13. Dezember 2018 angepasst. Die Anpassungen betreffen das landwirtschaftlich begründete, zonenkonforme Wohnen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a RPG, vgl. S. 5 Ziffer 1 Praxishandbuch).

1) Bestandesgarantie

Ein rechtmässig erstelltes, bestimmungsgemäss nutzbares Wohnhaus darf in jedem Fall mit derselben Fläche und derselben Anzahl Wohneinheiten wiederaufgebaut werden, sofern es vor dem 1. Juli 1972 erbaut wurde.

2) Wahlrecht: Beurteilung nach Art. 16a RPG oder nach Art. 24c RPG

Jeder Landwirt, welcher ein landwirtschaftliches Gewerbe führt, kann sein altrechtliches Wohnhaus optional nach den Regeln von Art. 16a (landwirtschaftliche Wohnbauten) oder Art. 24c (zonenfremde altrechtliche Wohnbauten) des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) beurteilen lassen.

Eine Rückkehr zu einer Beurteilung nach Art. 16a RPG nach einer Beurteilung gemäss Art. 24c RPG und umgekehrt ist bei einem späteren Baugesuch nicht mehr möglich.

3) Fläche

Für jedes landwirtschaftliche Gewerbe kann ein Anspruch auf 320 m² Wohnraum geltend gemacht werden, sofern die Voraussetzungen gemäss Praxishandbuch zum Bauen ausserhalb der Bauzone, S. 5 Ziff. 1. Bst. b. Voraussetzungen (1) bis (4), erfüllt sind.

4) Anzahl Wohneinheiten

Jeder Landwirt, welcher ein landwirtschaftliches Gewerbe führt, darf auf den 320 m² Wohnfläche zwei Wohneinheiten erstellen. Eine Wohnung deckt den Bedarf der Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) und die zweite Wohnung den Bedarf der abtretenden Generation ab. Die Wohnung für die abtretende Generation darf auch dann erstellt werden, wenn noch keine abtretende Generation vorhanden oder in Aussicht ist (z.B. junger Betriebsleiter ohne Kinder, keine abtretende Generation). Es wird davon ausgegangen, dass der entsprechende Bedarf früher oder später entsteht.

5) Zulässige Fremdvermietung

Die Wohnung für die abtretende Generation darf bewilligungsfrei fremdvermietet werden, wenn keine abtretende Generation vorhanden ist.

Unter nachfolgendem Link ist das angepasste Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone vom November 2016 (Stand: 13. Dezember 2018) aufgeschaltet. Die Änderungen sind bis auf Weiteres noch gelb hinterlegt.

Link:

http://www.ow.ch/dl.php/de/5c1255df8d931/Praxishandbuch_Bauen_ausserhalb_der_Bauzone_vom_November_2016_Stand_13._Dezember_2018.pdf