

Landwirtschaftliches Wohnen

(Art. 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 3 RPV)



Wohnungen in der Landwirtschaftszone können in der Regel für die Betriebsleiterfamilie des Landwirtschaftsbetriebes im Sinne des BGGb und die abtretende Generation geschaffen werden.

Voraussetzung

Neue Wohnbauten oder zusätzliche Wohneinheiten sind unter nachfolgenden Voraussetzungen in der Landwirtschaftszone zonenkonform:

- Es handelt sich um einen Betrieb nach Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGGb) und;
- der Betrieb kann nicht von einer nahen Wohnzone (mind. 300 m Entfernung) aus oder von einem, dem Inhaber bereits gehörenden, nahe gelegenen Haus überwacht werden und;
- die Gebäude ordnen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein und;
- der Bedarf für die Baute ist betrieblich ausgewiesen.

Wohnbauvorhaben im Berggebiet sind im Einzelfall zu beurteilen.

Anordnung und Gestaltung

Es sind, soweit möglich, keine neuen Gebäudevolumen zu schaffen. Der notwendige Wohnraum ist deshalb grundsätzlich ein- oder anzubauen.

Das Bauvorhaben erfordert eine gute architektonische Gestaltung. Die gegebene, natürliche Geländeform ist bei der Planung eines Neubaus miteinzubeziehen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und hohe Böschungen sind zu vermeiden.

Zur Geländemodellierung dürfen deshalb nur geringfügige Anpassungen vorgenommen werden.

Anrechenbare Flächen

Als anrechenbare Wohnfläche gilt die Bruttogeschossfläche (BGF). Dazu zählen alle Flächen, die als Wohnraum genutzt werden können, inklusive den Außenwänden bis 35 cm Wandstärke. Insbesondere werden Büros im Wohnbereich, Erschliessungen, Dachräume, – gemessen ab einer lichten Höhe von 1 m und mit einer Fensterfläche von einem Zehntel der Bodenfläche – angerechnet. Die Gebäude sind in der Regel auf 2 Geschossen zu realisieren.

Nicht anrechenbare Fläche

Dazu zählen Kellerräume, unausgebaute, unbeheizte und gering belichtete Dachräume, Garagen, Schmutzschleusen.

Gesuchunterlagen

- Baugesuchs- und Landwirtschaftsformular (www.baugesuche.zh.ch).
- Pläne sämtlicher zum Betrieb gehörenden Wohngebäude mit Wohnflächenangaben (Grundrisse und Schnitte).
- Berechnung der bestehenden und neuen Bruttogeschossflächen.

Wohnungstyp	Max. Fläche	SAK*	Beurteilung
Bestehende Betriebsleiterwohnung	220 m ²	1,0	Abbruch mit Neubau auf gleichen Standort möglich
Neue Betriebsleiterwohnung	220 m ²	2,5	Aussiedlung mit Wohnhaus, mind. 2,5 SAK
Altenteil für die abtretende 2. Generation	120 m ²	1,0	An- oder Einbau Wohnhaus
	120 m ²	1,5	Neubau im Betriebszentrum, wenn kein Ein- oder Anbau möglich ist
Wohnung/Zimmer für Angestellte	Nach Bedarf	4,0	Nachweis über den effektiven Bedarf

* Standardarbeitskräfte gemäss Berechnung ALN