



Landwirtschaftliches Wohnen



Wohnungen in der Landwirtschaftszone können für die Betriebsleiterfamilie und die abtretende Generation eines landwirtschaftlichen Gewerbes geschaffen werden, sofern diese für den Betrieb unentbehrlich sind.

Gesetzliche Grundlagen

Im Sinne von Art. 16a Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) gelten Wohngebäude für die Betriebsleiterfamilie und die abtretende Generation in der Landwirtschaftszone nur dann als zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung für eine zweckmässige Ausübung der Landwirtschaft notwendig sowie nicht überdimensioniert sind und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Der Wohnbedarf muss für den Betrieb unentbehrlich sein.

Neuer Wohnraum muss einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) dienen.

Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung (RPV)

„Zonenkonform sind Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.“



Wohnungstyp	Max. Fläche	Min. SAK*	Beurteilungshinweise
Bestehendes Betriebsleiterwohnhaus	220 m ²	1.0	Abbruch mit Neubau an gleichem Standort möglich
Neues Betriebsleiterwohnhaus	220 m ²	2.5	Aussiedlung mit Wohnhaus kann geprüft werden
Altenteil für die abtretende zweite Generation	120 m ²	1.0	An- oder Einbau möglich
	120 m ²	1.5	Neubau im Betriebszentrum, wenn Ein- / Anbau nicht möglich
Wohnung / Zimmer für Angestellte	Nach Bedarf, max. 100 m ²	4.0	Nachweis über den effektiven Bedarf, wenn nachweislich keine verfügbare Wohnung in naher Bauzone

*Standardarbeitskräfte gemäss Berechnung der Baudirektion

Bewilligungsvoraussetzungen

- Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB.
- Es ist immer eine fallspezifische Beurteilung der Situation vorzunehmen.
- Die dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb muss für die Überwachung der Tiere unerlässlich sein und mittels Fachgutachten belegt werden.
- Neubauten sind nur bewilligungsfähig, wenn der Betrieb nicht von einer nahen Wohnzone oder von einem bereits dem Inhaber gehörenden Haus überwacht werden kann.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gelten zudem folgende Richtwerte:

- Abstand Neubaustandort zur nächsten Bauzone: >300 m
- Zumutbarer Abstand zwischen aktuellem Wohnort und Betriebszentrum:
Tierhaltung*: 1 km bis 2 km
Gärtnerbetriebe*: 4 km

*Wird auf Anfrage fallspezifisch, je nach Struktur, Art und Typ des Betriebs, insbesondere der Tierhaltung beurteilt.



Landwirtschaftliches Wohnen



Einpassung in die Landschaft

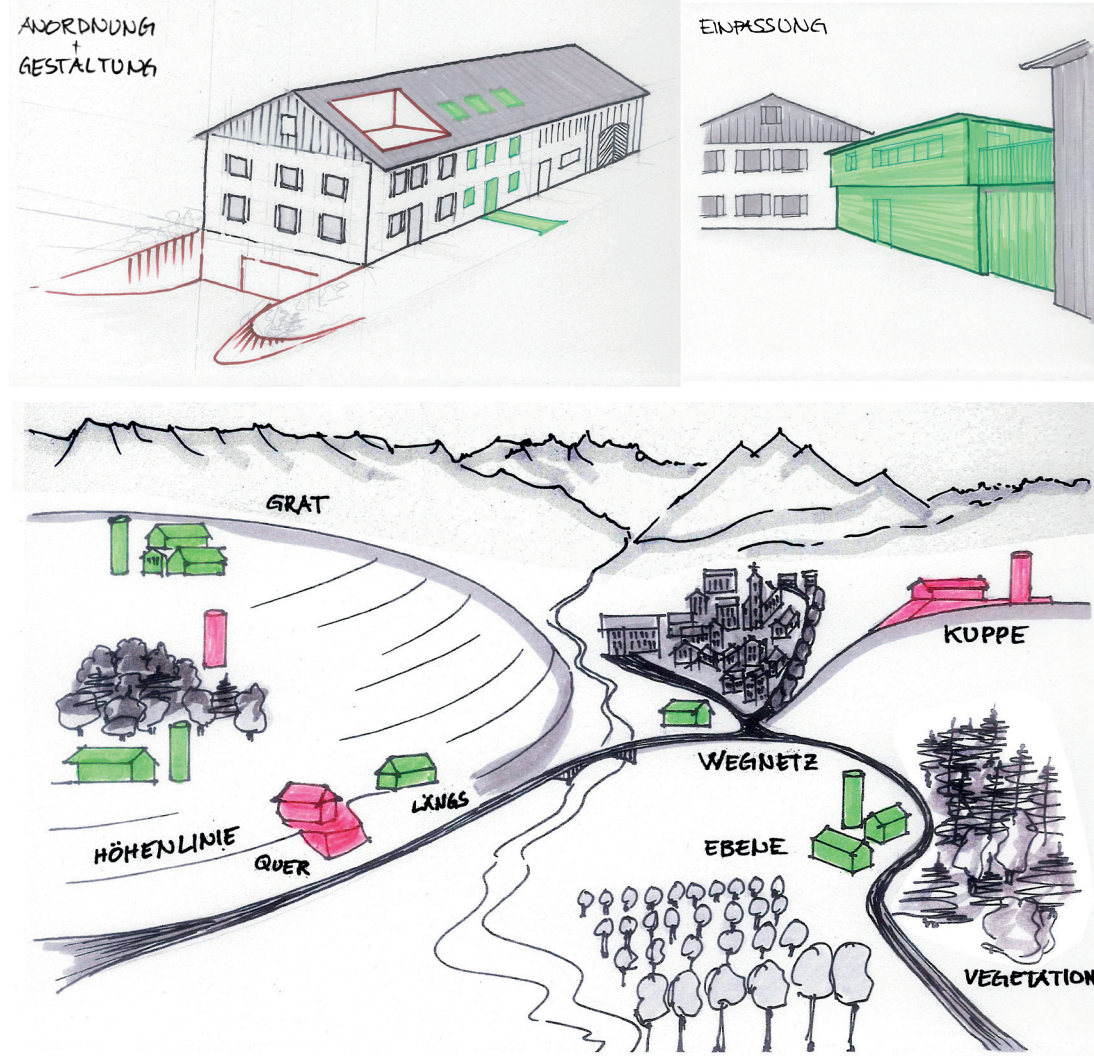
Eine Auseinandersetzung mit dem Ort ist zwingend. Die Bauten müssen sich in erster Linie unterordnen und gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Die [Arbeitshilfe „Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen in die Landschaft“](#) gibt weitere Hinweise für die Planung.

Gestaltung

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

Die gegebene, natürliche Geländeform ist bei der Planung eines Neubaus zu berücksichtigen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und hohe Böschungen sind zu vermeiden. Am Gelände dürfen deshalb nur geringfügige Anpassungen vorgenommen werden. Die Garten- / Umgebungsgestaltung hat sich auf den Nahbereich des Wohnhauses zu beschränken (vgl. [Arbeitshilfe „Umgebungsgestaltung“](#)).

Das Bauvorhaben erfordert eine gute architektonische Gestaltung (vgl. [Arbeitshilfe „Architektonische Gestaltung“](#)). Es sind möglichst ruhige Dachflächen beizubehalten bzw. zu planen. Auf Dacheinschnitte und Absätze zwischen Gebäudeteilen ist zu verzichten. Dachaufbauten sind auf die Hälfte der Fassadenlänge zu beschränken.





Kanton Zürich
Baudirektion



Merkblatt

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Landwirtschaftliches Wohnen



Anrechenbare Wohnflächen

Als anrechenbare Wohnfläche gilt die Bruttogeschossfläche (BGF). Dazu zählen alle Flächen, die als Wohnraum genutzt werden können, inklusive Aussenwände bis 35 cm Wandstärke. Der Wohnfläche angerechnet werden u.a. Büros im Wohnbereich, Erschliessungen und gut belichtete Dachräume ab einer lichten Höhe von 1 m. Neubauten sind in der Regel auf zwei Geschosse zu beschränken.

Nicht anrechenbare Flächen

Nicht angerechnet werden Kellerräume, nicht wärmegeämmte und nur minimal belichtete Estrichräume, Garagenplätze und betriebsnotwendige Schmutzschleusen.

Bewilligungsverfahren

Sämtliche Neu-, An- und Umbauten im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Wohnen sind bewilligungspflichtig. Dazu zählen auch Änderungen der inneren Raumaufteilung.

Gesuchsunterlagen

- Allgemeine Baugesuchsunterlagen gemäss § 3 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV)
- Baugesuchsformular und Formular Landwirtschaft
- Pläne sämtlicher zum Betrieb gehörenden Wohngebäude inkl. Bauten innerhalb der Bauzone mit Deklaration der Wohnflächen (Grundrisse über sämtliche Geschosse und Schnitte)
- Berechnung der bestehenden und der neuen Wohnflächen
- Umgebungsplan
- Ortsanalyse mit architektonischem Konzept für eine bestmögliche Einordnung in die Landschaft



Relevante Gesetzesartikel

Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 3 RPV

Kontakt

Amt für Raumentwicklung, Abteilung
Raumplanung, Fachstelle Landschaft
Tel. 043 259 30 22

[Liste „Gebietsbetreuende
Abteilung Raumplanung“](#)