



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)  
Abteilung Bauen

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 77 70  
bauen.agr@be.ch  
www.be.ch/agr



Newsletter Nr. 25 vom 4. Mai 2022

## Landwirtschaftlicher Wohnraumbedarf: Umsetzung Motion M 258-2019 Knutti, Freudiger «Flexiblere Lösungen beim Generationenwechsel»

Am 9. September 2020 überwies der Grosse Rat die Motion M 258-2019 Knutti, Freudiger «Flexiblere Lösungen beim Generationenwechsel». Darin wird der Regierungsrat beauftragt:

1. Ausbaumöglichkeiten für das zonenkonforme Wohnen dritter Generationen zu ermöglichen.
2. Die Praxisregelung von heute 60 Jahren bei Betriebsübergaben für zusätzlichen Wohnraum auf 50 Jahre herabzusetzen.

Das AGR, der Berner Bauern Verband (BEBV) und das Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT) Abteilung Strukturverbesserungen und Produktion haben sich mit den Motionären auf folgende Umsetzung geeinigt. Wenn die Voraussetzungen gegeben sind:

- kann Wohnraumbedarf für die 3. Generation im Umfang von 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche BGF geschaffen werden (siehe Ziff. 1);
- kann zusätzlicher Wohnraum bei einem Generationswechsel geschaffen werden, bevor die Betriebsleiterin bzw. der Betriebsleiter 60-jährig ist (siehe Ziff. 2.1);
- kann unter erleichterten Bedingungen zusätzlicher Wohnraum bei einem Generationswechsel geschaffen werden, wenn die Betriebsleiterin bzw. der Betriebsleiter bereits 60-jährig ist oder wenn eine gesundheitliche Einschränkung besteht (siehe Ziff. 2.2 und 2.3).

## **1. Umsetzung 1. Antrag «Ausbaumöglichkeiten für das zonenkonforme Wohnen dritter Generationen zu ermöglichen.»**

Das AGR trägt diesem Anliegen in der Praxis bereits seit Jahren Rechnung. Wohnraum für die dritte Generation wird unter Berücksichtigung der Anzahl Angehörigen der dritten Generation durch das LANAT als zonenkonform nach Artikel 16a RPG beurteilt und vom AGR bewilligt. Als Richtwert gilt eine zulässige Fläche von 40 m<sup>2</sup>, sind beide Mitglieder der dritten Generation noch auf dem Hof, kann die Fläche entsprechend angepasst bzw. erhöht werden. Im Themenblatt auf der Homepage des AGR «Bauen ausserhalb der Bauzone Themenblatt L2 Landwirtschaftliches Wohnen» wurde jedoch der Wohnraumbedarf für die dritte Generation nicht explizit erwähnt. Das AGR hat das erwähnte Themenblatt im März 2021 ergänzt. Bei der Grösse des Wohnraums ist neu auch der Flächenbedarf der 3. Generation aufgeführt:

Als Richtwerte für den Wohnraumbedarf gelten folgende Grössen:

- Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) 180 m<sup>2</sup> BGF
- Angestelltenwohnung 140 m<sup>2</sup> BGF
- Angestelltenstudio 40 m<sup>2</sup> BGF
- Altenteilwohnung 100 m<sup>2</sup> BGF
- Wohnfläche für die 3. Generation 40 m<sup>2</sup> BGF

## **2. Umsetzung 2. Antrag «Die Praxisregelung von heute 60 Jahren bei Betriebsübergaben für zu- sätzlichen Wohnraum auf 50 Jahre herabzusetzen.»**

Das RPG gibt keine Altersangabe vor, definiert aber Kriterien und Voraussetzungen, die vorliegen müssen. Im oben erwähnten Themenblatt L2 des AGR ist kein Mindestalter für die Betriebsübergabe vorgegeben, in der Praxis und «vor Ort» wurde die Zahl ab 60 Jahren jedoch häufig genannt, da die Kriterien und Voraussetzungen für eine Betriebsübergabe in der Regel ab 60 Jahren erfüllt sind. Zusätzlicher Wohnraum darf nur realisiert werden, wenn ein aktueller landwirtschaftlicher Bedarf besteht. Soll zusätzlicher Wohnraum für den Generationenwechsel geschaffen werden, so muss dieser absehbar sein. Dies kann in der Regel dann angenommen werden, wenn die Nachfolgerin oder der Nachfolger eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert hat, auf dem Betrieb hauptsächlich tätig ist und die Betriebsübergabe absehbar ist (innert 3 Jahren).

### **2.1 Weiterentwicklung der bisherigen Praxis für zusätzlichen Wohnraum bei einem Generationenwechsel, wenn die Betriebsleiterin bzw. der Betriebsleiter noch nicht 60-jährig ist**

Entsprechende Gesuche wurden schon in der Vergangenheit geprüft. Bei der Beurteilung der «Absehbarkeit» wurde jeweils auf die 60ig-Jahre-Grenze verwiesen. Wenn andere Gründe für eine frühere Realisierung vorlagen (z.B. objektiver Bedarf aufgrund der Betreuungsintensität des Betriebes; gesundheitliche Einschränkungen usw.), konnte bereits früher Wohnraum realisiert werden. Die Altersgrenze von 60 Jahren ermöglichte eine einfache und für alle klare Handhabung in der Praxis. Damit wurde zudem eine einheitliche Praxis im Kanton Bern gewährleistet.

Es ist angebracht und rechtlich besteht auch ein Anspruch darauf, auf Gesuche von Betriebsleiterinnen und Betriebsleitern unter 60 Jahre einzugehen und diese zu prüfen. Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller sollen nicht einfach auf das Alter von 60 Jahren verwiesen werden. Zusätzlicher Wohnraumbedarf, worum es bei der Motion letztlich geht, kann aber nur geschaffen werden, wenn eine Betriebsübergabe stattfindet bzw. absehbar ist und die abtretende Betriebsleitung auch gewillt und in der Lage ist, den Altenteil zu beziehen. Eine gemeinsame Betriebsführung der abtretenden und der nachfolgenden Generation mit Erstellung von zusätzlichem Wohnraum ist nur möglich, wenn der landwirtschaftliche Wohnraum

für den Betrieb unentbehrlich ist und die abtretende Generation auf dem fraglichen Betrieb lange Zeit gelebt und tatsächlich mitgearbeitet hat.

Ist die abtretende Betriebsleiterin oder der abtretende Betriebsleiter jünger als 60 Jahre, kann nicht grundsätzlich angenommen werden, die Voraussetzungen für einen Generationenwechsel seien erfüllt. Die Hürden sind höher, aber nicht unmöglich, um die Voraussetzungen des RPG für die Betriebsübergabe zu erfüllen. Deshalb ist hier eine vertiefte, einzelfallweise Prüfung des Gesuchs vorzunehmen. Jeder Fall muss einzeln geprüft werden, unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse und Bedürfnisse.

Neben den Grundvoraussetzungen an zonenkonformen Wohnraum (z.B. mind. 1 SAK, kein vermieteter Wohnraum) müssen in allgemeiner und grundsätzlicher Weise folgende Voraussetzungen kumulativ gegeben sein:

- a. Die übernehmende Generation (zukünftige Betriebsleiterin oder zukünftiger Betriebsleiter) hat eine landwirtschaftliche Ausbildung bereits abgeschlossen (Voraussetzungen an den Bezug von Direktzahlungen werden erfüllt) oder diese begonnen und der Abschluss ist absehbar.
- b. Der Betrieb wird auch nach dem 65. Lebensjahr der Betriebsleiterin oder des Betriebsleiters weitergeführt (der längerfristige Bestand nach Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV ist gegeben und als Zeithorizont für den längerfristigen Bestand gelten ca. 15 Jahre und mehr) und auch nach der Betriebsübergabe sind die grundsätzlichen Voraussetzungen an zonenkonformen Wohnraum erfüllt.
- c. Die Hofübernahme oder die Gründung einer Generationengemeinschaft erfolgt spätestens in den nächsten 2 bis 3 Jahren und die Übergabe des Hofes ist damit absehbar (je jünger die abtretende Generation ist, desto wichtiger ist dieser Punkt).
- d. Die übernehmende Generation leistet zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe die Arbeit mehr als die Hälfte auf dem Betrieb. Massgebend für die Beurteilung ist die geleistete Wochenarbeitszeit (Nachweis mittels Arbeitskraftbilanz erforderlich).

## 2.2 Beibehaltung der bisherigen erleichterten Praxis, wenn die Betriebsleiterin bzw. der Betriebsleiter bereits 60-jährig ist

Die oben genannten Punkte a. und b. müssen neben den Grundvoraussetzungen an zonenkonformen Wohnraum (z.B. mind. 1 SAK, kein vermieteter Wohnraum) kumulativ erfüllt sein.

## 2.3 Beibehaltung der bisherigen Praxis bei gesundheitlicher Einschränkung

Unabhängig vom Alter der Betriebsleitung kann eine starke gesundheitliche Beeinträchtigung der abtretenden Generation (Bestätigung resp. ein Gutachten einer anerkannten Institution bspw. der IV oder der Nachweis, dass eine Invalidenrente bezogen wird) dazu führen, dass einer vorzeitigen Betriebsübergabe und zusätzlichem Wohnraum zugestimmt werden kann. Auch hier erfolgt eine Prüfung im Einzelfall.

## Weitere Informationen

### Link



[Themenblatt L2 – Landwirtschaftliches Wohnen](#)

### **Die Folgen einer Bewilligung von neu geschaffenem landwirtschaftlichem Wohnraum**

Bei neu bewilligtem landwirtschaftlichem Wohnraum darf dieser sowie der bestehende nur durch die landwirtschaftliche Bevölkerung genutzt werden. Dazu zählen Personen, die den Betrieb leiten, Hilfskräfte, die unmittelbar und überwiegend in der Landwirtschaft und auf dem Betrieb tätig sind sowie die abtretenden Generationen, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig waren. Eine Vermietung an Personen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, ist unzulässig.

Bei einer Änderung der landwirtschaftlichen Verhältnisse sind die Voraussetzungen zur weiteren Nutzung von Wohnraum mit einem neuen Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde lässt gestützt auf Artikel 29 Absatz 3 und 4 des Baugesetzes, nach der Rechtskraft des Bauentscheids und vor Baubeginn ein Zweckentfremdungsverbot auf der Liegenschaft im Grundbuch eintragen.