

Sursee, September 2024

MERKBLATT

Betriebsnotwendiger Wohnraum für Betriebe mit Spezialkulturen

Werden auf Landwirtschaftsbetrieben Spezialkulturen angebaut, so entstehen saisonale Arbeitsspitzen, welche nur dank zusätzlichen Arbeitskräften gebrochen werden können. Da sich diese Arbeitsspitzen in der Regel über mehrere Wochen hinziehen, benötigt der Betrieb Wohnraum für die saisonalen Arbeitskräfte.

Das vorliegende Merkblatt zeigt auf, welche Möglichkeiten bestehen, Wohnraum für saisonale Arbeitskräfte auf dem Landwirtschaftsbetrieb zu erstellen und welche Anforderungen dazu erfüllt sein müssen.

Was ist zu beachten?

Für saisonale Arbeitskräfte (Kurzaufenthalter¹) können Wohnräume in Form von Modulbauten, Camper o.Ä. erstellt werden. Neben den Wohnbauten sind auch angemessen dimensionierte Modulbauten für sanitäre Einrichtungen, Küche und Aufenthalt möglich. Die Modulbauten können mehrstöckig angeordnet werden. Die Bauten für zwei Personen weisen ein Aussenmass von ca. 15m² auf. Eine Überdachung (aufliegend) der Module ist in begründeten Fällen möglich.

Besteht auf meinem Betrieb Bedarf für Wohnraum für saisonale Arbeitskräfte?

Das anerkannte zonenkonforme landwirtschaftliche Gewerbe (mind. 1.0 SAK für Tal-, Hügel- und Berggebiet) muss nachweisen können, dass dieser auf die Hilfe weiterer Arbeitskräfte für saisonale Arbeitsspitzen angewiesen ist. Der Bedarf für zusätzlichen Wohnraum richtet sich nach dem effektiven vorhandenen Bedarf. Es können nur Wohnräume für Kurzaufenthalter erstellt werden. Die Erstellung von Wohnräumen für Jahresaufenthalter im Sinne des vorliegenden Merkblatts ist nicht zulässig.

Die mobilen Wohnräume müssen auf dem Areal erstellt werden, wo bereits rechtmässig erstellter Wohnraum besteht und müssen sich bestmöglich eingliedern². Der vorhandene eigene und fremdvermietete Wohnraum ist für die Angestellten vorgängig auszuschöpfen.

Die Installation der Wohnräume dürfen keine unbegründeten Ersatzbauten von bestehenden Ökonomie oder Wohnbauten zur Folge haben.

¹Kurzaufenthalter sind Ausländerinnen und Ausländer, die sich befristet, in der Regel für weniger als ein Jahr, für einen bestimmten Aufenthaltswitzweck mit Erwerbstätigkeit in der Schweiz aufhalten (sem.admin.ch) Die Kurzaufenthalter dürfen maximal für neun Monate auf dem Betrieb wohnhaft sein.

² [Leitfaden Gestaltung für Bauten ausserhalb der Bauzone](#)

Auflagen

- Die Bewilligung gilt befristet auf jeweils fünf Jahre, ab Rechtskraft der Baubewilligung. Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch auf eine Verlängerung. Der Bedarfsnachweis für eine nachfolgende Bewilligung ist in einem erneuten ordentlichen Baugesuchverfahren zu erbringen.
- Es erfolgt eine Grundbuchanmerkung zur Rückbaupflicht bei fehlender Betriebsnotwendigkeit und bei Ablauf der befristeten Bewilligung
- Bei Nichteinhalten der Anforderungen und Auflagen wird keine erneute Baubewilligung in Aussicht gestellt.
- Die Wohnbauten sind farblich einheitlich zu gestalten und müssen sich eingliedern
- Die Energievorschriften sind einzuhalten

Eingabeunterlagen

Für die Beurteilung eines Baugesuchs durch die kantonalen Behörden sind die folgenden Unterlagen einzureichen:

- Nachweis Zonenkonformität nach Art. 16a RPG und Gewerbegrenze
- Angestelltenverzeichnis mit Angaben zur Funktion und zum Beschäftigungsgrad
- Buchhaltungsauszüge der letzten drei Jahre
- Arbeitsvoranschlag (z.B. [Agroscope – LabourScope](#), [ProfiCost](#))
- Wohnflächennachweis von eigenem und fremdvermieteten Wohnraum der auf dem Betrieb tätigen Angehörigen der Betriebsleiterfamilie (Betriebsinhaber/In, Lebenspartner/In, Kinder)
- Situationspläne (1:500) aller Spezialkulturen mit Angaben zur Fläche in Aren, Art und Anbauform (Tunnel, Foliendach, in Töpfen, im Boden etc.)
- Standortbegründung Wohnbauten
- Baugesuchformular
- Situationsplan (1:500)
- Kanalisationsplan (1:100)
- Detaillierte Baupläne (1:100) inkl. Schnitt des Bauvorhabens und Leitungen
- Angaben zur Entsorgung der anfallenden Abwässer (ggf. Berechnungen zur landwirtschaftlichen Verwertbarkeit)
- Energienachweis

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33

Postfach

6210 Sursee

Telefon 041 349 74 00

www.lawa.lu.ch

lawa@lu.ch

© lawa September 2024