KANTON
LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Landwirtschaft und Wald (lawa)
Raum und Wirtschaft (rawi)
Umwelt und Energie (uwe)

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, während der Erntezeit vom 1. Mai bis 30. September, auf dem Landwirtschaftsbetrieb zu erstellen und welche Anforderungen dazu erfüllt sein müssen.

Was ist zu beachten?

Für saisonale Arbeitskräfte (Kurzaufenthalter[1]) 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. 15m^2 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 eingliedern[2]. 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.

[1] Kurzaufenthalter sind Ausländerinnen und Ausländer, die sich befristet, in der Regel für weniger als ein Jahr, für einen bestimmten Aufenthaltszweck 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

Energetische Anforderungen für betriebsnotwendigen Wohnraum

- Durch Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile nach SIA 180:2014 sind Kondensat und Schimmelpilz infolge Feuchte- und Temperatureinflüsse zu verhindern.
- Der sommerliche Wärmeschutz ist mit einem aussenliegenden Sonnenschutz sicherzustellen. Eine Klimaanlage ist bewilligungspflichtig.
- Aufgrund der unbeheizten Nutzung ist ein Wärmeerzeuger für Raumwärme verboten, dies beinhaltet auch ortsfeste und mobile elektrische Widerstandsheizungen.
- Der Betrieb von Elektro-Wassererwärmern (Elektro-Boiler) ist vom 1. Mai bis 30. September erlaubt.
- Der Betrieb von selbstregulierenden, elektrisch betriebenen Frostschutzbändern ist bei wasserführenden Installationen erlaubt, wenn der Betrieb ab einer Aussentemperatur grösser 5°C mittels Thermostaten verhindert wird.

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)
- Nachweis energetische Anforderungen (z.B. detaillierte Offerte, technischer Beschrieb)

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 April 2026