

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 84/2007

Sitzung vom 30. Mai 2007

778. Anfrage (Ferienwohnungen auf dem Bauernhof)

Kantonsrat Ernst Stocker-Rusterholz, Wädenswil, hat am 12. März 2007 folgende Anfrage eingereicht:

Immer mehr Landwirtschaftsbetriebe verfügen aus Gründen des Tier-schutzes oder aus betriebswirtschaftlichen Gründen über ungenutzte, leer stehende Ökonomiegebäude. Auf Grund der Änderungen der AP 2011 werden die Bauernfamilien noch vermehrt gezwungen sein, neue Nischenangebote zu suchen. Ferien auf dem Bauernhof könnte eine solche Nische sein. In anderen Ländern, z. B. in Österreich, bietet fast jeder Bauernhof eine oder mehrere Ferienwohnungen auf seinem Betrieb an. Bei uns, speziell am linken Zürichseeufer, fehlt laut Aussagen der lokalen Verkehrsvereine trotz Nachfrage ein Angebot an Ferienwohnungen. Dies, obschon gerade unsere Gegend touristisch viel zu bieten hätte. Neben dem See, dem Naturpark Sihlwald und den Naherholungsgebieten sind z. B. Luzern, der Säntis, der Rheinfall oder das Bündnerland innerhalb einer Stunde erreichbar. Dies auch auf Grund des sehr gut ausgebauten ÖV. Ich bin überzeugt, dass verschiedene innovative Landwirte bereit wären, diese Marktlücke zu schliessen.

Ich frage den Regierungsrat deshalb an:

1. Wie beurteilt der Regierungsrat die Möglichkeit des Tourismus in der Landwirtschaft?
2. Unter welchen Bedingungen ist der Einbau von Ferienwohnungen in landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden möglich?
3. Welche gesetzlichen Bestimmungen müssten geändert werden, um den Einbau von solchen Ferienwohnungen zu ermöglichen?
4. Wäre der Regierungsrat bereit, eine solche neue Erwerbsmöglichkeit für die Landwirtschaft zu unterstützen?
5. Wenn ja, wäre er auch bereit, sich bei den zuständigen Stellen des Bundes dafür einzusetzen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Ernst Stocker-Rusterholz, Wädenswil, wird wie folgt beantwortet:

Die Regelung der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen liegt in der Kompetenz des Bundes. In Art. 24b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) sind die Rahmenbedingungen geregelt, welche Voraussetzungen für – nichtlandwirtschaftliche – Nebenbetriebe, worunter auch der Einbau von Gästezimmern oder Wohnungen für Ferien auf dem Bauernhof zu rechnen sind, gelten. So können betriebsnahe nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn der Betrieb ohne den neuen Nebenerwerb nicht mehr überlebensfähig ist, der überwiegende Teil des Einkommens aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit stammt und für die neue Nutzung nicht dauernd fremde Arbeitskräfte beschäftigt werden. Unter diesen Voraussetzungen ist also bereits heute der Einbau von Gästezimmern auf einem Bauernhof möglich. Am 23. März 2007 hat die Bundesversammlung eine Änderung des RPG bezüglich nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe beschlossen. Neu sollen nichtlandwirtschaftliche Zusatzaktivitäten, die einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen (z. B. Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof oder auch sozialtherapeutische Angebote), gegenüber dem geltenden Recht vereinfacht möglich sein. So soll die Einrichtung derartiger Nebenbetriebe auch landwirtschaftlichen Gewerben offenstehen, deren Existenz nicht von einem zusätzlichen Einkommen abhängt. Im Weiteren sollen in den Fällen, in denen in den bestehenden Gebäuden kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht, auch massvolle Erweiterungen zugelassen werden können. Und schliesslich soll unter der Voraussetzung, dass die im Nebenbetrieb anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet wird, auch Personal angestellt werden dürfen, das nur im nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb arbeitet. Noch unklar ist allerdings, in welcher Form und mit welchen Bedingungen die zugehörige Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) angepasst wird.

Zu Frage 1:

Das geltende Raumplanungsgesetz ermöglicht bereits heute, nicht dauerhaft vermietete Gästezimmer in bestehenden Gebäuden einzurichten. Damit können Landwirte Zusatzverdienste erzielen, und Feriengästen wird ein Einblick in die landwirtschaftliche Tätigkeit geboten.

Der Regierungsrat beurteilt diese Art des Tourismus als Bereicherung sowohl für die Landwirtschaft als auch für die Gäste. Die Wohnungen und Gästezimmer sollen aber einen klaren Bezug zur Landwirtschaft haben und tatsächlich für Bauernhofferien und nicht auf Grund fehlender Zonenkonformität als günstige Hotelzimmer genutzt werden. Grenzen sind also dort gesetzt, wo voll ausgebaute Ferienwohnungen oder hotelähnliche Betriebe errichtet werden sollen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass der Einbau von Gästezimmern in der Regel mit grösseren Investitionen verbunden ist, die sich häufig nicht innert angemessener Frist wieder einbringen lassen. In den letzten Jahren sind denn auch nur ganz wenige derartige Baugesuche gestellt worden, weshalb nicht von einem eigentlichen Bedarf gesprochen werden kann.

Zu Frage 2:

Der Einbau von Ferienwohnungen in Ökonomiegebäuden ist gemäss geltendem Raumplanungsgesetz unter folgenden Rahmenbedingungen möglich: Es muss sich um ein bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe handeln. Dies ist dann der Fall, wenn der Landwirt mehr als 75% seiner Arbeitskraft für den Bauernhof aufwendet und den überwiegenden Teil des Einkommens aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit stammt. Gästezimmer und Ferienwohnungen dürfen nur in bestehenden Gebäuden gebaut und nicht dauerhaft vermietet werden. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat dabei den Nachweis zu erbringen, dass die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem dürfen nicht dauernd fremde Arbeitskräfte für die neue Nutzung beschäftigt werden und die Landwirtin oder der Landwirt muss darlegen können, dass der Betrieb ohne den Nebenerwerb nicht mehr überlebensfähig ist. Damit soll die Umgehung der in der Landwirtschafts- und in der Bauzone unterschiedlichen Nutzungsvorschriften verhindert werden. Die Teilrevision des RPG beabsichtigt eine Lockerung der Rahmenbedingungen für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, wobei über die nötigen Differenzierungen heute noch keine Aussage möglich ist. Zusätzlich zu beachten ist die gesetzeskonforme Abwasserentsorgung nach Art.17 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20). So ist je nach Lage des Betriebes der Anschluss an die Kanalisation, das Sammeln der Abwässer in einer abflusslosen Grube mit regelmässigem Abtransport in eine zentrale Abwasserreinigungsanlage oder die Einrichtung einer dezentralen Kleinkläranlage erforderlich.

Zu Frage 3:

Das geltende Raumplanungsgesetz ermöglicht bereits heute die Einrichtung von nicht dauerhaft vermieteten Gästezimmern und Ferienwohnungen in leer stehenden Ökonomiegebäuden von Landwirtschaftsbetrieben. Es sind demnach keine gesetzlichen Anpassungen erforderlich.

Zu Frage 4:

Es ist verdienstvoll, wenn Landwirtinnen und Landwirte auf Bedürfnisse der Bevölkerung eingehen und marktorientierte Angebote erstellen. Indes ist – wie bereits dargelegt – die Einrichtung von ganzjährig vermieteten Ferienwohnungen oder gar hotelähnlichen Betrieben in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Ferienwohnungen und Gästezimmer auf Bauernhöfen sollen immer in direktem Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb stehen und Feriengästen einen Einblick in das Leben auf einem Bauernhof vermitteln.

Zu Frage 5:

Die Einrichtung von Gästezimmern und Ferienwohnungen auf landwirtschaftlichen Betrieben soll nur unter den geltenden gesetzlichen Bestimmungen bzw. der durch die Bundesversammlung beschlossenen Liberalisierung möglich sein und muss einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi