



# MERKRIATT

## Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten

### Bauzonenprüfprogramm

April 2020



Nachweis des unentbehrlichen  
Bedarfs nach Art. 34 Abs. 3 RPV

Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



# Impressum

## Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)

## Mitwirkende

Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA)

Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG)

Plantahof, Landquart

## Konzept, Autor

ARE, Toni Broder

## Mitverfasser

ARE, Adrian Cadosch

ARE, Markus Alig

ARE, Federico Durband

## Gestaltung

ARE, Markus Bär

## Grafiken, Fotos

ARE, Markus Bär

Titelblatt: Trimmis

## Dokumente online unter

[www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)

1. Auflage, April 2020

## Vorbemerkungen

In dieser Broschüre wurde auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

# Zweck und Inhalt

1

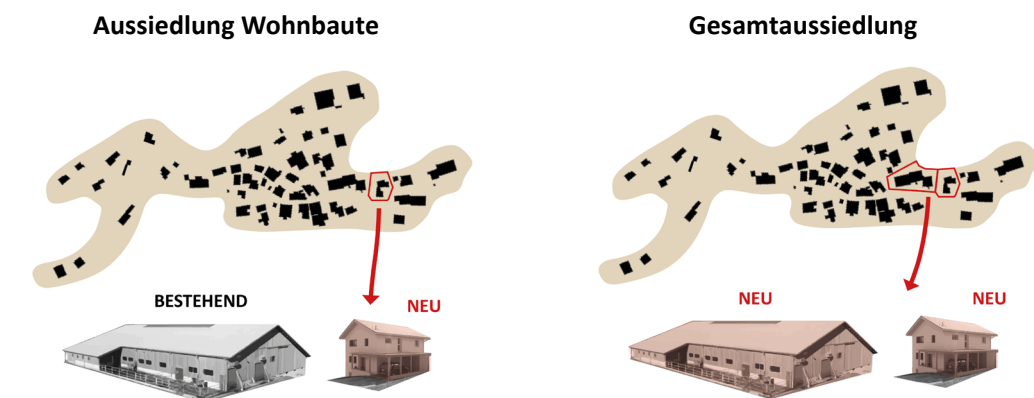
Das Merkblatt beinhaltet einen **Auszug aus dem Planungsleitfaden "Aussiedlung in der Landwirtschaft"** des ARE. Es erörtert zusammenfassend die erforderlichen Planungsleistungen zum **Bauzonenprüfprogramm BZPP** für die Nachweiserbringung des unentbehrlichen Bedarfs für landwirtschaftliche Wohnbauten nach Art. 34 Abs. 3 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

Das Merkblatt richtet sich vorwiegend an die Landwirte (Gesuchsteller) und ihre Projektverfasser (Architekten und Planer) sowie an die Betriebsberater des Plantahofs, Landquart.

## Unentbehrlicher Bedarf nach Art. 34 Abs. 3 RPV

Landwirtschaftliche Wohnbauten, einschliesslich der Wohnraum für die abtretenden Generationen, sind nur dann innerhalb der Landwirtschaftszone zonenkonform und bei Einhaltung der übrigen Bewilligungsvoraussetzungen bewilligungsfähig, wenn diese für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht (BGBB) **unentbehrlich** sind (Art. 34 Abs. 3 RPV). Der unentbehrliche Bedarf ist dann gegeben, wenn die Anzahl Tiere (Grossvieheinheiten, GVE) des betreffenden Vermehrungs- oder Zuchtbetriebs eine ständige Überwachung und somit auch den dauernden Aufenthalt der Betriebsleiterfamilie beim Betriebszentrum erfordert.

Die Aussiedlung der Wohnbauten erfolgt entweder zum ausserhalb der Bauzone bereits bestehenden Hauptstall (Betriebszentrum) oder im Rahmen der Gesamtaussiedlung zusammen mit den Ökonomiegebäuden.



## Bauzonenprüfprogramm BZPP

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision der Raumplanungsgesetzgebung (RPG 1) und dazu entwickelte Gerichtspraxis wollen das "Bauen auf der grünen Wiese" und somit die Zersiedelung eindämmen und verlangen die Siedlungsentwicklung innerhalb der Bauzone. Diese Vorgaben beeinflussen unmittelbar die Planung von Aussiedlungen landwirtschaftlicher Wohnbauten. Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden nachzukommen, ist der landwirtschaftliche Wohnbedarf nach Möglichkeit vorab in bestehenden Bauten oder auf Grundstücken im Siedlungsgebiet abzudecken. Die Prüfung erfolgt mittels **Bauzonenprüfprogramm BZPP**.

Im BZPP klärt der Gesuchsteller in Zusammenarbeit mit dem Betriebsberater des Plantahofs ab, ob **innerhalb der Bauzone geeignete Alternativstandorte** auf eigenen oder fremden, überbauten oder nicht überbauten Baulandparzellen vorhanden sind. Erweisen sich solche Grundstücke als verfügbare und finanzierbar und somit im Ergebnis als erwerbbar, müssen grundsätzlich diese zur Realisierung landwirtschaftlicher Wohnbauten beansprucht werden. Fehlen solche Alternativen, wird der Bedarf für eine Aussiedlung des Betriebsleiterwohnhauses grundsätzlich anerkannt.

**Verantwortlich** für das BZPP sind der **Bauherr** und der **Betriebsberater des Plantahofs**. Das BZPP erfolgt vor der konkreten Bauprojektierung der auszusiedelnden Wohnbaute zum bereits bestehenden Hauptstall oder vor der konkreten Bauprojektierung zur Gesamtaussiedlung. Das BZPP wird dokumentiert (**Bericht mit Begründungswert**) nach Massgabe der Betriebsberater des Plantahofs.

Die nachfolgenden Regelungen und Grundsätze zeigen auf, welche Planungsleistungen bei der **Ermittlung des unentbehrlichen Wohnbedarfs** für das Betriebsleiterwohnhaus und die Altenteile zu erbringen sind (siehe dazu auch das massgebliche **Ablaufschema Ziffer 3, Seite 9**).

## 1. Bedarfsnachweis Betriebsleiterwohnhaus

### 1.1 Mindestvoraussetzungen für Aussiedlung erfüllen

#### Kriterium: Reproduktionsbetrieb in der erforderlichen GVE-Mindestgrösse

Die Aussiedlung eines Betriebsleiterwohnhauses fällt dann in Betracht, wenn es sich beim betreffenden Gewerbebetrieb nach BGG um einen **Reproduktionsbetrieb** zur Vermehrung und Zucht von **Tieren der Rindergattung**, von **Ziegen** oder **Schafen** in der je nach Tierhaltung grundsätzlich erforderlichen **GVE-Mindestgrösse** handelt. Die Beurteilung obliegt dem ARE und erfolgt gesamtheitlich unter Würdigung des Gesamttierbestands und -betreuungsaufwands. Fällt die Beurteilung negativ aus, besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Aussiedlung des Betriebsleiterwohnhauses.

#### **Reproduktionsbetrieb und GVE-Mindestgrössen (vollständige Definition: siehe Leitfaden)**

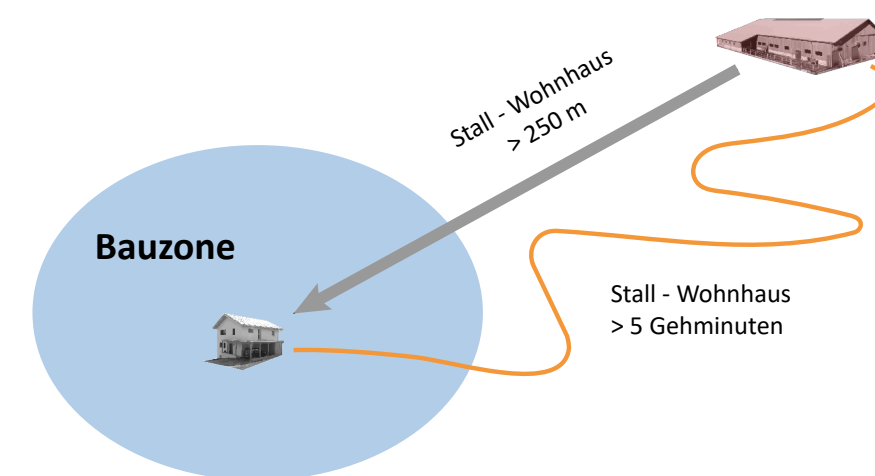
Die ständige Anwesenheit auf dem Betrieb im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV ist begründet bei Reproduktionsbetrieben mit Tieren der Rindergattung, Schafen und Ziegen und bei Vorliegen eines genügend grossen Arbeitsanfalls bei der Brunsterkennung, bei Geburten und den ersten Wochen der Aufzucht sowie bei der Milchgewinnung. Je nach Ausprägung des Reproduktionsbetriebs ist eine nach Arbeitsaufwand vergleichbare GVE-Mindestgrösse zu erreichen. Massgebend ist der Durchschnittstierbestand übers Jahr gemäss Betriebsblatt der Direktzahlungsauswertung während der letzten drei Jahre:

- **Reproduktion und Milchgewinnung ab 20 GVE, mindestens 12 GVE Muttertiere**  
(ab 12 Milchkühe, 48 Milchschafe, 60 Milchziegen)
- **Reproduktion ohne Milchgewinnung ab 25 GVE, mindestens 20 GVE Muttertiere**  
(ab 20 Mutterkühe, 118 Auen über 1 Jahr, 118 Ziegen über 1 Jahr)
- **Reproduktion ohne Geburten 30 GVE** (Aufzuchtrinder, Tiere jeden Alters gerechnet)

#### Kriterium: Distanzvoraussetzungen > 250 m Luftlinie und > 5 Gehminuten (Betriebszentrum – bestehendes Wohnhaus in der Bauzone)

Weiter müssen Mindestdistanzvoraussetzungen erfüllt werden. Die erforderliche Distanz zwischen dem Betriebsstandort ausserhalb der Bauzone und dem bestehenden Betriebsleiterwohnhaus innerhalb der Bauzone muss **> 250 m Luftlinie** betragen **oder** es muss **> 5 Gehminuten** auf der kürzest möglichen und zugänglichen Wegverbindung beansprucht werden. Die Bemessung der Laufzeit erfolgt über das Geoportal des Bundes [map.geo.admin.ch](https://www.geo.admin.ch) mittels digitalem Abstecken des Weges. Die Abfrage liefert die zurückzulegende Distanz mitsamt dem Höhenunterschied und der dafür beanspruchten Laufzeit. Können diese Distanzvoraussetzungen nicht erfüllt werden, besteht kein Anspruch auf Aussiedlung des Betriebsleiterwohnhauses.

#### Distanzvoraussetzungen > 250 m Luftlinie oder > 5 Gehminuten



**Beispielabbildung:** Eine Aussiedlung kann infolge Erfüllung der Mindestdistanzvoraussetzungen grundsätzlich in Betracht gezogen werden, sofern zusätzlich ein Reproduktionsbetrieb in der erforderlichen GVE-Mindestgrösse vorliegt.

#### Spezialfall: Mietwohnung (es existiert kein Betriebsleiterwohnhaus)

Bewohnt die Betriebsleiterfamilie eine Mietwohnung und handelt es sich beim Betrieb um ein landw. Gewerbe nach BGG, besteht ein grundsätzlicher **Anspruch auf Aussiedlung** eines Betriebsleiterwohnhauses bereits beim Vorliegen eines Reproduktionsbetriebs. Der Zustand des Mietwohnungsverhältnisses lässt längerfristig keine existenzfähige Betriebsführung zu. In diesem Fall bleiben die Distanzvoraussetzungen (> 250 m Luftlinie und > 5 Gehminuten) unberücksichtigt. In der Regel ist bei Mietwohnungsverhältnissen vorgängig der Bauzonenprüfung beim GIHA eine aktuelle **Feststellungsverfügung über das Vorliegen eines Gewerbes im Sinne des BGG** einzuholen.

Die nachfolgenden Voraussetzungen und Distanzvorgaben zur Durchführung des Bauzonenprüfprogramms BZPP gelten indes auch im Falle eines bestehenden Mietwohnungsverhältnisses.

## 1.2 Standortalternativen innerhalb der Bauzone prüfen: Bauzonenprüfprogramm BZPP

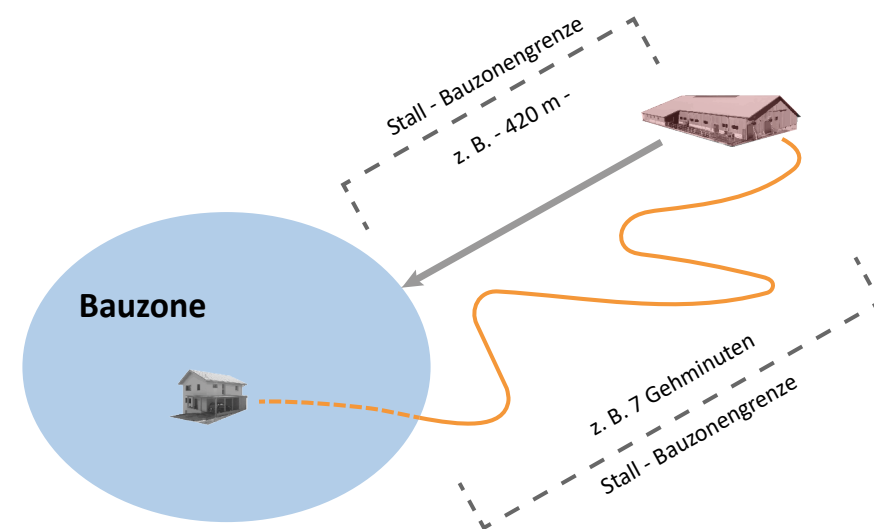
**Kriterium: Distanzvoraussetzungen < 500 m Luftlinie und < 10 Gehminuten (Betriebszentrum – nächstgelegene Bauzonengrenze)**

Befindet sich der Standort des Betriebszentrums ausserhalb der Bauzone für das grundsätzlich in Frage kommende Betriebsleiterwohnhaus **< 500 m Luftlinie und < 10 Gehminuten** von der nächsten Bauzonengrenze entfernt, muss der landwirtschaftliche Wohnbedarf vorab innerhalb der Bauzone abgeklärt werden. Dafür kommen **eigene oder fremde Bauten** resp. **eigene oder fremde Grundstücke** in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in Frage.

Die entsprechende Überprüfung findet im Rahmen des **Bauzonenprüfprogramms BZPP** statt. Gleiches gilt, wenn eine Gesamtaussiedlung (Ökonomiegebäude mit Betriebsleiterwohnhaus) geplant ist und der massgebende Betriebsstandort diese Distanzvorgaben bis zur nächsten Bauzonengrenze erfüllt.

Vorgängig der Durchführung des Bauzonenprüfprogramms bestimmt das ARE die **Bauzonengebiete in zumutbarer Distanz zum Betriebszentrum** (Gebietsauswahl). Die Bauzonengebiete werden unabhängig von administrativen Grenzen (Gemeindegrenzen) bestimmt.

**Distanzvoraussetzungen < 500 m Luftlinie und < 10 Gehminuten**



**Beispielabbildung:** Bei Unterschreitung beider Distanzvoraussetzungen ist die Durchführung des Bauzonenprüfprogramms erforderlich.

**Vorgehen bei der Durchführung des Bauzonenprüfprogrammes:**

### Prüfung eigener Wohnbauten und Bauparzellen

In erster Linie ist abzuklären, ob eigene Wohnbauten und Baulandgrundstücke in der Bauzone **in zumutbarer Distanz zum Betriebszentrum** vorhanden sind. Diese müssen zudem für die Realisierung einer angemessenen Betriebsleiterwohnung objektiv betrachtet geeignet sein (rund 180 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche [BGF] gemäss Art. 38 Abs. 2 lit. a und d der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO). Liegen solche Wohnbauten oder Grundstücke vor, sind diese für den landwirtschaftlichen Wohnbedarf zu nutzen.

Für Baugesuchsteller, welche sich etwa durch einen kürzlich vorgenommenen Verkauf eines für die Überbauung geeigneten Grundstücks **selbstverschuldet in eine Zwangslage versetzt** haben, besteht **kein Anspruch auf Aussiedlung**. Subjektive Bequemlichkeitsansprüche in Bezug auf die Wohnqualität rechtfertigen ebenso wenig den Bau einer neuen Wohnbaute auf der "grünen Wiese".

### Prüfung fremder Wohnbauten und Bauparzellen, die verfüg- und finanzierbar sind

Fehlen geeignete eigene Wohnbauten und Baulandgrundstücke, ist zu prüfen, ob **fremde (überbaute oder unüberbaute) Bauparzellen** innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für die Realisierung von rund 180 m<sup>2</sup> BGF vorhanden, **verfüg- und finanzierbar** sind. Dies erfolgt über:

- | **Die zweimalige Publikation von Chiffre-Inseraten** seitens des Bauherrn in den ortsüblichen Publikationsmitteln/Amtsblättern ("Bauernfamilie sucht"..., vgl. Inseratbeispiel, Seite 6).
- | **Den Einbezug der Gemeinde** (inkl. Bürgergemeinde, Kirchgemeinde etc.), ob ihrerseits Grundstücke verfügbar sind und veräussert werden können.
- | **Die Trag- und Finanzierbarkeitsrechnung des Plantahofs** zur Abklärung der Finanzierbarkeit fremder Grundstücke.

Sofern geeignete fremde Wohnbauten oder Baugrundstücke in der Bauzone verfüg- und finanzierbar sind, müssen diese für den Wohnbedarf genutzt werden. In Zukunft ist zudem mit einer zunehmenden Baulandverfügbarkeit zu rechnen. Unüberbaute Bauparzellen sind künftig zeitgerecht ihrer Zweckbestimmung zuzuführen und zu mobilisieren (RPG 1; Art. 19a und 19g des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden, KRG).

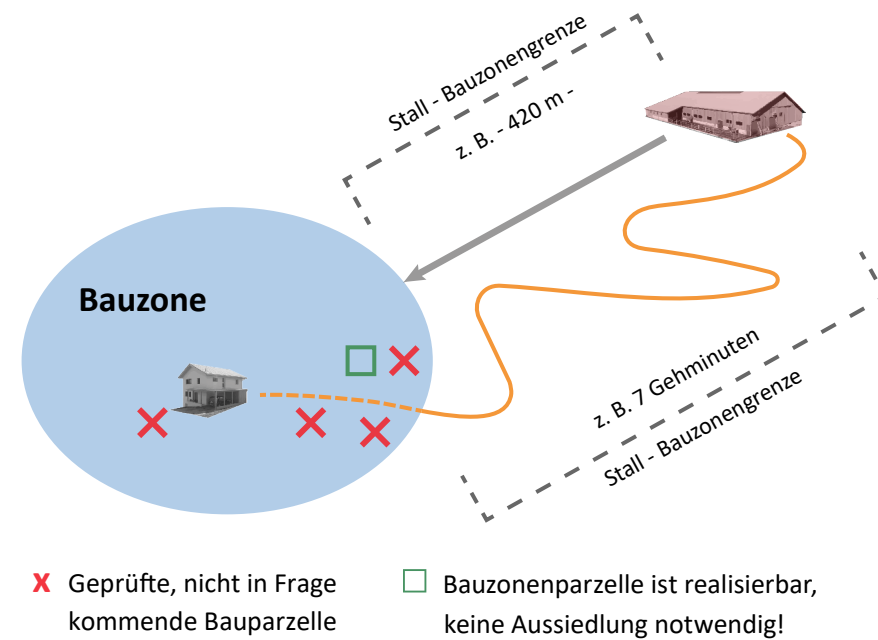
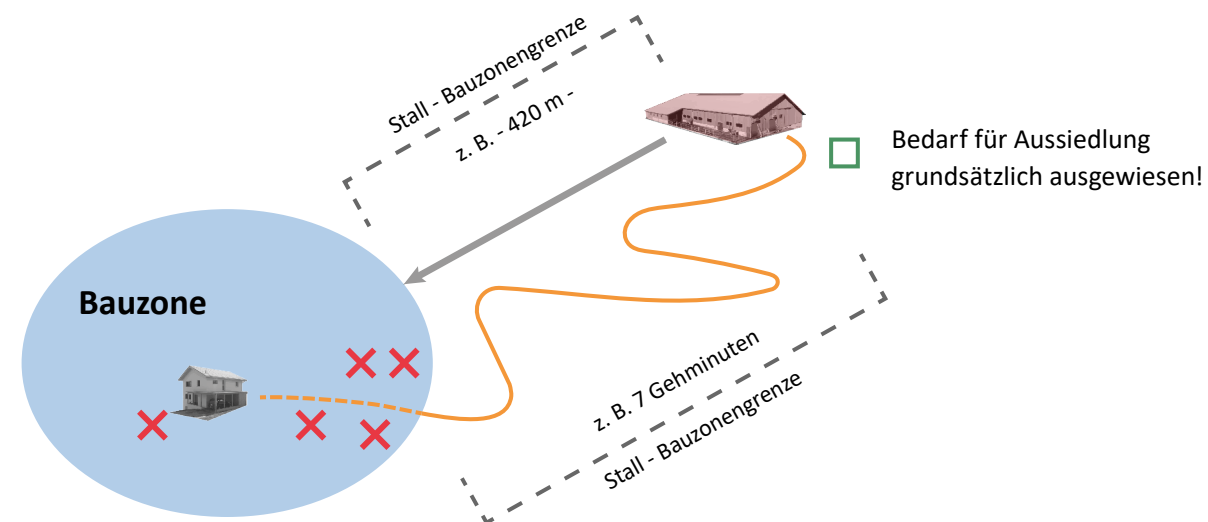
### Bei Ergebnis: Keine geeigneten Alternativen in der Bauzone vorhanden

Fehlen nachweislich eigene und fremde Baulandalternativen, ist der **unentbehrliche Bedarf** für eine Aussiedlung des Betriebsleiterwohnhauses **grundsätzlich ausgewiesen**. Die Beurteilung der Prüfungsergebnisse obliegt dem ARE. Das ARE beurteilt das Ergebnis unter Einbezug des ALG, GIHA und des Plantahofs. Sofern die Angaben, insb. zur Trag- und Finanzierbarkeit alternativer Bauzonenparzellen sowie zur längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebes, **nicht plausibel** sind, bleiben **weitere erforderliche Abklärungen** vorbehalten.

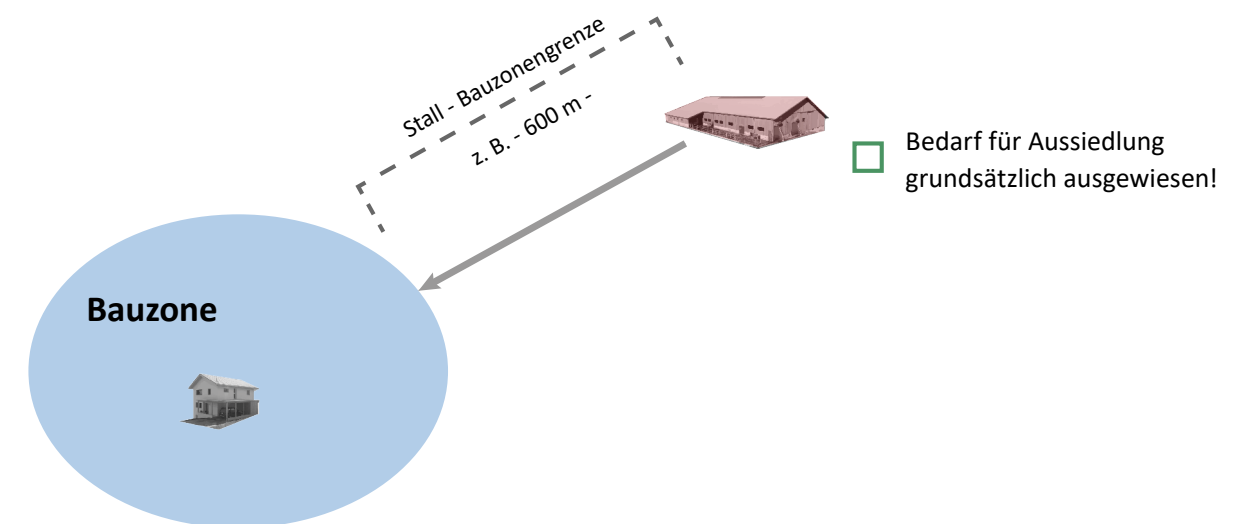
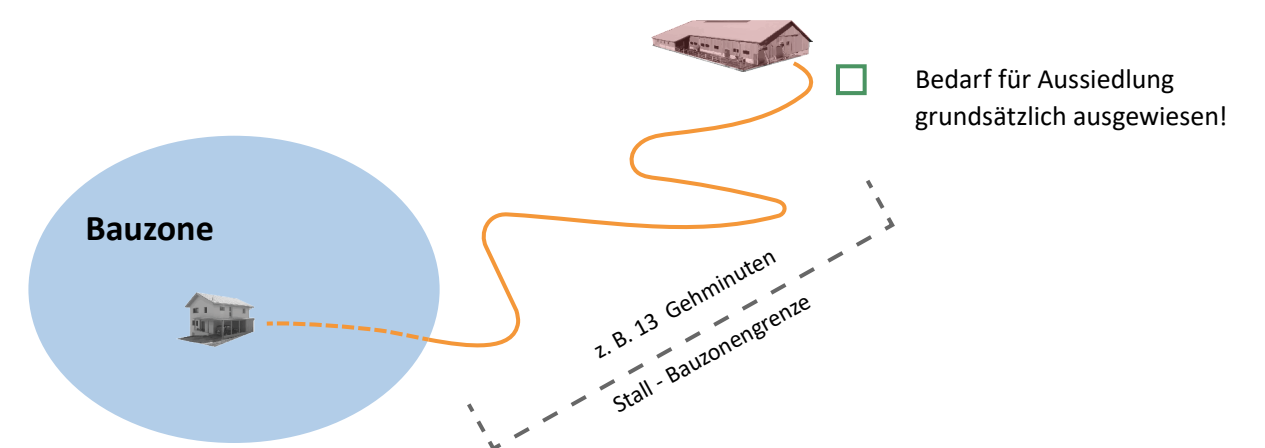


**Beispiel Chiffre-Inserat****Bauernfamilie sucht**

*in der Ortschaft .... ein Wohnhaus oder ein Bauplatz als Hauptwohnung zum Eigengebrauch. Wir freuen uns auf Ihr Angebot an Chiffre Nr. 123456. Samedia Promotion, Postfach 491, 7007 Chur*

**Bauzonenparzelle vorhanden → keine Aussiedlung notwendig!****Baulandalternativen fehlen → Aussiedlung grundsätzlich notwendig!****1.3 Kein Bauzonenprüfprogramm, wenn ...****Kriterium: Distanzvoraussetzungen > 500 m Luftlinie oder > 10 Gehminuten (Betriebszentrum – nächstgelegene Bauzonengrenze)**

Das Bauzonenprüfprogramm erübrigt sich dann, wenn die Distanz zwischen dem Betriebszentrum ausserhalb der Bauzone für das grundsätzlich in Frage kommende Betriebsleiterwohnhaus und der nächsten Bauzonengrenze > 500 m Luftlinie oder > 10 Gehminuten beträgt. In diesem Fall ist der **unentbehrliche Bedarf** für eine Aussiedlung landwirtschaftlichen Wohnraums im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV grundsätzlich **ausgewiesen**. Alternativstandorte innerhalb der Bauzone müssen keine geprüft werden.

**... Distanz Betriebszentrum – Bauzonengrenze: > 500 m Luftlinie****Oder****... Distanz Betriebszentrum – Bauzonengrenze: > 10 Gehminuten**

## 2. Bedarfsnachweis Altenteil

Der abtretenden Generation, welche ihr Leben lang in der Landwirtschaft gearbeitet und den Landwirtschaftsbetrieb zuletzt geführt hat, ist es nach Art. 34 Abs. 3 RPV grundsätzlich erlaubt, bei Übergabe des Heimwesens weiterhin auf dem Hof leben zu können. Diese so genannten **Altenteile I oder II** (BGF nach Massgabe von Art. 38 Abs. 2 KRVO) können dann bewilligt werden, wenn einerseits ein **Reproduktionsbetrieb in genügender GVE-Mindestgrösse** vorliegt (siehe Definition Ziffer 1.1 Seite 2 oder im Planungsleitfaden), und andererseits **nachweislich Wohnraumbedarf besteht**. Dafür sind die nachfolgenden, nebeneinander geltenden Voraussetzungen zu erfüllen.

### 2.1 Betriebsnachfolge absichern

Die längerfristige und für die nächsten 15 Jahre dauernde **Existenzfähigkeit des Betriebs** ist im Betriebskonzept aufzuzeigen und die **Betriebsnachfolge vertraglich abzusichern**; etwa mit einem Generationengemeinschaftsvertrag, mindestens mittels glaubhafter Absichtserklärung. Die **Betriebsübergabe** an die nachfolgende Generation oder einen externen Nachfolger muss zudem **zeitlich absehbar** sein (**kein Altenteil "auf Vorrat"**). Dies trifft dann zu, wenn der Betriebsnachfolger beim Plantahof registriert ist und die **Ausbildung zum Landwirten** (eidg. Fähigkeitszeugnis, EFZ) mindestens bereits begonnen hat. Die Existenz der Betriebsleiterfamilie, als auch diejenige der abtretenden Generation, müssen mit den Erträgen aus dem Betrieb gewährleistet werden können.

### 2.2 Baulandparzellen prüfen bei neuem Altenteil

**Erweiterungen bestehender Altenteile**, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung anfallen, wie etwa Anbauten wegen Nasszellen, energetische Sanierungen und dergleichen, können grundsätzlich **ohne Bauzonenprüfprogramm** bewilligt werden. Soll ein **neuer Altenteil als An- oder Neubaute** geschaffen werden, ist in der Regel zu prüfen, ob dieser innerhalb der Bauzone realisiert werden kann. Diese Evaluation erfolgt anhand des **Bauzonenprüfprogramms** gemäss dem auf **Seite 5** aufgezeigten Vorgehen. Dabei fallen alle Bauzonengebiete nahegelegener Siedlungen zum Betriebszentrum in Betracht, die Distanzkriterien (Seiten 4 und 7) kommen nicht zur Anwendung.

Stehen eigene oder fremde Baulandgrundstücke oder Wohnungen zur Verfügung, kann grundsätzlich kein neuer Altenteil beim Betriebszentrum realisiert werden. Solchenfalls ist in erster Linie die bestehende oder ursprüngliche **Betriebsleiterwohnung in der Bauzone als Altenteil zu nutzen**. Andernfalls – d.h., wenn keine Alternativen eruiert werden konnten – ist der geplante Altenteil beim Betriebszentrum grundsätzlich einer Bewilligung zugänglich. Ein neuer Altenteil als kleine Einliegerwohnung **innerhalb des Volumens des vormals ausgesiedelten Betriebsleiterwohnhauses** kann **ohne Bauzonenprüfprogramm** bewilligt werden, sofern zeitgleich sowie zu einem späteren Zeitpunkt keine unzulässigen Ersatzbauten (An- oder Neubauten) daraus resultieren.

Gemäss gängiger Rechtsprechung nicht beurteilungsrelevant ist das verständliche Anliegen, für pflegebedürftige Elternteile im eigenen Haus sorgen zu wollen. Ebenso wenig begründen persönliche Bequemlichkeitsansprüche und Zweckmässigkeitsüberlegungen einen Anspruch auf Aussiedlung resp. Realisierung des Altenteils beim Betriebszentrum ausserhalb der Bauzone. Die Nähe der abtretenden Generation zum Betrieb ist nicht im gleichen Masse nötig wie beim Betriebsleiter.

## 3. Ablaufschema Bauzonenprüfprogramm

