

SEPTEMBER 3/2017

INFORAUM

MAGAZIN FÜR RAUMENTWICKLUNG

VLP-ASPAN 

ORTSBILDSCHUTZ | BAHNHOFQUARTIERE | MEHRWERTAUSGLEICH | BLS-WERKSTÄTTE | Z.B. TINIZONG GR



Siedlungsqualität erfordert Anstrengung

Der Verband der Generalunternehmer «Entwicklung Schweiz» lud im vergangenen Juni zu einem Netzwerk-Anlass der Immobilienwirtschaft. Es ging um die Verdichtung. Prominenter Redner war Bundesrat Ueli Maurer. Er führte aus, dass kein Weg an der Verdichtung vorbeiführt, warnte aber gleichzeitig davor, Städte und Dörfer zu verdichten, ohne auf die Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen. Der Bevölkerung müsse sich auch in verdichteten Umgebungen zu Hause fühlen. Es geht somit darum, Lebens- und Siedlungsqualität – oder in den Worten des RPG – eine «hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» zu schaffen.



Über die Frage, wie wir zu einer hochwertigen Innenentwicklung kommen, wird debattiert. Dies mag Behörden, Bauherren und Bevölkerung verunsichern, ist letztlich aber richtig und nötig. Man könnte sogar sagen: Endlich! Die Förderung der Siedlungsqualität war schon immer ein Anliegen des RPG. In der Praxis wurde es aber oft vernachlässigt. Das revidierte RPG hat das Thema nun definitiv auf den Tisch gebracht.

Im INFORAUM greifen wir immer wieder Fragen der Siedlungsqualität auf: in dieser Ausgabe mit der Kommentierung eines brisanten Bundesgerichtsentscheids zum Thema Verdichtung und Ortsbildschutz in Sarnen OW (S. 4), mit einem Artikel über Ortskerne, die leider oft in Konkurrenz zu dynamischen Bahnhofquartieren stehen (S. 10), und mit einem guten Beispiel aus dem Bündner Dorf Tinizong, wo unternutzte Bauten im Dorfkern erneuert und umgenutzt wurden (S. 26 und 35).

Die Siedlungsqualität lässt sich auch über die Mehrwertabgabe fördern, indem über dieses Gefäss Infrastrukturen und Grünanlagen finanziert werden. Der Mehrwertausgleich ist in diesem INFORAUM ebenfalls ein Thema, allerdings nicht wegen seines Beitrags zur Siedlungsqualität, sondern wegen der Art seiner Berechnung (S. 14).

Um die Standortsuche für ein grosses Bahninfrastrukturprojekt im Raum Bern geht es in einem weiteren Beitrag. Für eine neue, grosse Werkstatt zur Wartung von Rollmaterial steht ein Standort weit ausserhalb des Siedlungsgebiets auf der grünen Wiese zur Diskussion. Das Vorhaben erhitzt die Gemüter. Wir zeigen auf, wie ein RPG-konformer Planungsprozess für ein derartiges Vorhaben aussehen muss (S. 20).

Das Dossier RAUM & UMWELT, das diesem INFORAUM beiliegt, zieht eine erste Bilanz zu den neuen kantonalen Richtplänen. Die Erkenntnisse sind erfreulich: Die Kantone sind mit grossem Engagement an der Umsetzung des revidierten RPG.

Lukas Bühlmann, Direktor VLP-ASPAN

Impressum

INFORAUM VLP-ASPAN

Verbandsorgan für Mitglieder der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN. Erscheint viermal jährlich in deutscher und französischer Sprache und zweimal jährlich auf Italienisch.

Herausgeberin

VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern

Redaktion

Lukas Bühlmann,
Annemarie Straumann

Übersetzung

Susanne Alpiger

Titelfoto

Gasthaus «La Scuntrada» in
Tinizong GR (A. Straumann)

Cartoon

Jonas Brühwiler

Gestaltung

Ludwig Zeller

Druck

galledia ag, 9442 Berneck

Nachdruck von Texten und
Bildern unter Angabe der
Quelle erlaubt

In dieser Ausgabe



ORTSBILDSCHUTZ 4

Das Bundesgericht hat der Obwaldner Kantonalbank den Bau eines neuen Annexgebäudes verweigert. Stimmt es also doch, dass das ISOS die Verdichtung verhindert?



BAHNHOFQUARTIERE 10

Die Altstadt und das Bahnhofquartier waren lange Konkurrenten. Als Folge des Internet-Handels und neuer Formen der Mobilität wird nun eine gemeinsame Strategie von Altstadt und Bahnhofquartier nötig.



MEHRWERTAUSGLEICH 14

Wann ist der richtige Zeitpunkt, um die Mehrwertabgabe zu berechnen und den Grundeigentümern mitzuteilen? In Köniz BE hat man Erfahrungen gesammelt.

AGENDA 19

BLS-WERKSTÄTTE 20

Das Sachplanverfahren des Bundes gewinnt an Bedeutung. Diese Erfahrung macht das Bahnunternehmen BLS AG, das bei Bern eine neue Werkstätte bauen will.



ZUM BEISPIEL 26

Das Bündner Dorf Tinizong leidet an typisch alpinen Problemen. Nun haben Unterländer und eine investitionswillige Gemeinde das Prinzip «Aus Alt wird Neu» umgesetzt, um das Dorf zu beleben.



IM INTERVIEW 35

Der Zweitwohnungsbesitzer Sergio Kägi investiert in den Umbau verfallender Bauernhäuser und Ställe im Dorfkern von Tinizong. Was motiviert ihn dazu?

SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN 39

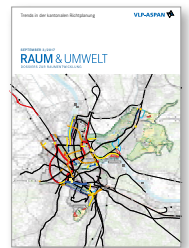
Können Gemeinden etwas gegen die Umnutzung von Gasthöfen in Wohnungen unternehmen?

CARTOON 40

RAUM&UMWELT SEPTEMBER 3/2017

Trends in der kantonalen Richtplanung

Am 1. Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz RPG in Kraft. Die Kantone sind seither daran, ihre Richtpläne anzupassen. Was zeichnet diese «neuen» Richtpläne aus? Entsprechen sie den Vorstellungen des Bundes? Sind allgemeine Trends zu erkennen? Das Dossier RAUM & UMWELT vom September 2017 nimmt die kantonalen Richtpläne



unter die Lupe und wagt eine Zwischenbilanz zur Umsetzung des RPG. Im Zentrum steht der Bereich «Siedlung», in dem die Kantone die Weichen für die Siedlungsentwicklung nach innen stellen müssen. Das RAUM & UMWELT ist dem Versand des INFORAUM an die Mitglieder der VLP-ASPAN beigelegt.

z.B. Tinizong GR, aus Alt wird Neu

Annemarie Straumann

Journalistin, Historikerin / Kommunikation VLP-ASPAN

Tinizong ist ein Bergdorf an der Julierpass-Strasse, geprägt von stolzen Bündner Häusern und alpiner Landschaft. Zum Dorfbild gehören aber auch verlotterte Ställe und sehr viele Zweitwohnungen. Abwanderung, Überalterung und der Verlust der Grundversorgung sind Sorgen, die der 300-Seelen-Ort nur zu gut kennt. Kein Hotel, keine Post und keine Schule gibt es mehr. Doch langsam kehrt Leben zurück. Aus der alten Turnhalle ist neu ein Treffpunkt geworden: das Gasthaus «La Scuntrada» mit Dorfläden. Alte Ställe im Ortskern sind als moderne Wohnungen wiederauferstanden. Die treibende Kraft hinter den Umbauten ist ein Zürcher Architekt. Er gleist Projekte auf und setzt sie mit Unterstützung der Gemeinde und Zweitwohnungsbesitzern um.



Das neue Restaurant «La Scuntrada», erstellt in der früheren Turnhalle der Dorfschule, heisst Gäste willkommen.

Fotos S. 26–34: A. Straumann, VLP-ASPAN; Urs Nüesch und Gemeinde Surses



Viele stattliche Gebäude in Tinizong stehen leer.

Von Tiefencastel her schlängelt sich die Strasse hinauf zum Julierpass, vorbei am Tourismusort Savognin, vorbei auch am langgezogenen Strassendorf Tinizong-Rona. Die meisten fahren vorbei, doch wir stoppen hier, vor den zwei Gemeindehäusern. Das ältere ist ungenutzt, das neuere beherbergt die Verwaltung der fusionierten Gemeinde Surses. Surses entstand 2016 aus der Fusion von neun Bündner Dörfern, darunter Tinizong-Rona.

Der Wind bläst fast immer in Tinizong. Die Wasserkraft wird von zwei Kraftwerken ausgenutzt. Strassenverkehr ist fast immer hörbar; die Route über den Julierpass gehört zu Tinizongs Identität. Hier wurden einst die Pferde der Pass-Kutschen ausgewechselt. Fremde und Durchreisende haben in Tinizong Tradition.

Schwindende Grundversorgung

Architekt Urs Nüesch kam 2007 aus dem Unterland nach Tinizong, auf der Suche nach einem Ferienhaus. Er fand ein altes Bauernhaus nahe der Kirche, kaufte es und baute um. Roher Stahl, roher Beton und rohes Holz verwandelten das alte Haus mit Stall und Heuschuber in ein modernes Domizil, das auch in Tinizong beeindruckte (S.33). Nüesch nahm Wohnsitz im Ort. Heute arbeitet er drei Tage die Woche hier, drei Tage im Raum Zürich.

Er sei eigentlich nicht zum Arbeiten in die Berge gekommen, sagt Nüesch. Doch seit er in Tinizong lebt, plant und saniert er im Dorf. Er habe herzliche Einheimische kennen gelernt. «Ich bin einer, der auf die Leute zugeht», sagt Nüesch. So hörte er von den Sorgen der



Tinizong war schon immer ein Strassendorf. Einst wurden hier die Pferde der Kutschen auf der Julier-Passroute ausgetauscht. Heute zieht der Autoverkehr durch das Dorf.

Gemeinde. Vom Gemeindeschreiber erfuhr er, wie sehr die schwindende Grundversorgung in Tinizong beunruhigte. Seit 2003 fehlten der Dorfladen und die Bank. 2009 schloss auch die Poststelle, 2013 machte das letzte Hotel und Restaurant zu. Und die Dorfschule stand vor dem Aus. Die Jungen wanderten ab.

Da ergriff Architekt Nüesch die Initiative. Er sah sich das Schulhaus mit der Turnhalle an, digitalisierte es (gratis) und organisierte 2011 einen ersten Workshop mit «Opinion Leaders» des Dorfs, Gemeinderäten und Handwerkern. Das Ziel: eine Problemanalyse. Die Erkenntnis: Die Fusion der Dorfschule mit jener in Savognin ist unausweichlich. Das Schulhaus sollte aber, zugunsten des Dorflebens, anders genutzt werden.

2012 fusionierte die Schulgemeinde mit Savognin. Nüeschs erste Idee, die Tinizonger Schule neu als Tagesschule umzunutzen, verlief sich jedoch im Sand.

«Zweitwohnungsbesitzer» als Ressource erkannt

2014 fand in Tinizong ein zweiter Workshop statt, dieses Mal mit dem Titel «Stärkenorientierte Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum». Anlass war die Aussicht auf Bundesgelder durch die Eingabe eines Projekts als «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung», wie es auf Bundesdeutsch heisst. Architekt Nüesch, Vertreter der Gemeinde und des Kantons Graubünden, private Liegenschaftseigentümer und Zweitwohnungsbesitzende sowie Experten der VLP-ASPAN besprachen Ideen, wie das unternutzte Dorf durch Siedlungsentwicklung nach innen wieder belebt werden könnte. Schon damals fiel der VLP-ASPAN auf, wie stark Tinizong auf eine besondere Stärke setzen konnte: Wohlhabende und engagierte Zweitwohnungsbesitzer. Das Tinizonger Projekt wurde vom Bund zwar nicht in den Kreis der unterstützten Modellvorhaben aufgenommen. Den Kopf liess man in Tinizong aber darob nicht hängen.



Mächtige Stämme sind typische Elemente der Stallbauten in Tinizong.

Zeittafel Tinizong: Schritte zur Belebung

- 2006/07 Sanierung der Ortsdurchfahrt. Gestaltung eines Dorfplatzes vor der Kirche (dank Abriss einer Garage, Pflästerung, Bepflanzung, Beleuchtung, Trottoirs).
- 2011 Workshop zur Zukunft der Schule und des Dorflebens.
- 2014 Schule/Kindergarten in Tinizong wird aufgegeben. Gebäude steht nun leer.
- 2014, Feb. Workshop mit Zweitwohnungsbesitzern und Vertretern der Gemeinde, des Kantons und der VLP-ASPAN über «Stärkenorientierte Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum».
- 2014, Okt. Gemeindeversammlung von Tinizong-Rona bewilligt einen Kredit von 1,9 Millionen Franken zur Umnutzung der alten Turnhalle.
- 2015, Feb. Baubewilligung für den Umbau der Turnhalle ins Restaurant «La Scuntrada».
- 2015, Aug. Gründung des Fördervereins «La Scuntrada», um das Restaurant und den Dorfladen als Begegnungsort für Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer langfristig zu unterstützen.
- 2016, Jan. Gemeindefusion: Tinizong-Rona fusioniert mit Bivio, Cunter, Marmorera, Mulegns, Riom-Parsonz, Salouf, Savognin und Sur zur neuen Gemeinde Surses.
- 2016, Juli Eröffnung des «La Scuntrada» in Tinizong (übersetzt: die Zusammenkunft).
- 2016/2017 Privater Investor lässt benachbarten alten Bauernhof mit zwei Ställen in moderne Mietwohnungen umbauen.



«La Scuntrada» heute (Foto ganz oben). Bis vor wenigen Jahren diente das Gebäude als Turnhalle, bis die Dorfschule 2014 schloss (Fotos Mitte).



An die Dorfschule erinnert noch die Strassenmarkierung (rechts). Das einstige Restaurant «La Steila» wartet weiterhin auf eine Zukunft.

Gemeinde sagt Ja zur «Zusammenkunft»

Nüesch, mittlerweile in die Geschäftsprüfungskommission der Gemeinde gewählt, sah bald Schwarz auf Weiss, wie viel die Aufrechterhaltung des Schulgebäudes kostete, allein schon die Heizung. Auch erhielt er eine Übersicht über die zahlreichen Liegenschaften, die brachlagen und an Wert verloren. «Da hatte ich die Idee: Machen wir doch ein Restaurant mit Laden aus der Turnhalle!», erzählt Nüesch. Gesagt, getan. In seinem Architekturbüro im Unterland visualisierte er die Idee und brachte einen Ausdruck in den Gemeinderat. Wie viel kostet das?, war die grosse Frage. Nüesch schätzte eine honorarberechtigte Bauherrensumme von 1,9 Millionen Franken, riet aber zu einer Vorstudie. Doch dem Gemein-

derat gefielen die Pläne offenbar so gut, dass er direkt mit einem Kreditgesuch an die Gemeindeversammlung gelangte. Diese genehmigte im Herbst 2014 mit 38 Ja- zu 7 Nein-Stimmen einen Kredit über 1,9 Millionen Franken für den Umbau der Turnhalle in ein Dorfzentrum. «La Scuntrada» sollte es heissen, Romanisch für «die Zusammenkunft».

Alte Turnhalle in neuem Glanz

Mit einem Fest verabschiedeten die Tinizonger die alte Turnhalle. Dann wurde gebaut. Am 1. Juli 2016 folgte die Eröffnung des Restaurants «La Scuntrada» mit Dorfladen.

Der Gastraum und die offene Küche wirken heute hell und originell. Die Turnhallenfenster sind grösser

Der Gastraum des «La Scuntrada» kombiniert Alt und Neu. Schaukelringe erinnern an die Turnhallen-Vergangenheit.
Unten: Der Dorfladen im «La Scuntrada» mit der alten Sprossenwand an der Decke.



Auch im Dorfkern: Ein altes Bauernhaus (Foto links) und der an gleicher Stelle entstandene Neubau von Investor Sergio Kägi. Im Neubau sind zwei 4,5-Zimmerwohnungen zur Miete ausgeschrieben.



als zuvor. Bündner Stil wurde mit Turnhallen-Reminiszenzen und modernem Mobiliar kombiniert: Von der hohen Decke hängen alte Turn- und Schaukelringe, daran befestigt Ikea-Lampen. Die Forelle aus dem nahen Fluss Julia schmeckt ausgezeichnet. Der junge Wirt Carlo Uffer aus dem Nachbardorf führt das Restaurant zusammen mit seiner Partnerin Lorraine Meier als Pächter. Im kleinen Laden des «La Scuntrada» finden sich regionale Produkte aus dem Parc Ela, präsentiert in einem Leiterwagen. Das Lädeli führt aber auch Alltagsprodukte wie Waschmittel. Eine alte Sprossenwand dient als Garnitur.

Am Stammtisch, gezimmert vom lokalen Zimmermann Meinrad Poltera, lassen Einheimische den Sommerabend ausklingen, darunter Leo Thomann, Gemeindepräsident der fusionierten Gemeinde Surses. Aus rein

wirtschaftlicher Sicht der Gemeinde seien der Umbau der Turnhalle und der Betrieb als Restaurant mit Dorfladen kein rentables Geschäft, sagt Thomann. Die Gemeinde habe bisher rund 2,3 Millionen Franken investiert. Doch sei «La Scuntrada» wichtig für das Dorfleben. «Die Investition dient dem sozialen Aspekt», so Thomann. Die Gemeinde begrüsse Umnutzungsprojekte. «Vor allem jetzt, da wir keine neuen Zweitwohnungen mehr bauen können, sind Umbauten eine Chance für die Region.»

Förderverein unterstützt den Betrieb

Damit der Betrieb des «La Scuntrada» gesichert ist, haben Architekt Urs Nüesch und seine Frau Tina Nüesch einen Förderverein gegründet. Dessen Ziel ist es, das Dorfle-

Zum obigen Bauernhaus gehörten auch Stallscheunen. Investor Sergio Kägi liess auch diese in moderne Wohnungen umbauen.





Tinizong ist idyllisch gelegen, stolz auf seine katholische Kirche und versucht nun, seine ortsbildprägenden Bauten zu reaktivieren.

Zweitwohnungsgesetzgebung, Begriff «ortsbildprägende Bauten»

Zweitwohnungsgesetz ZWG

Art. 9, Neue Wohnungen in geschützten Bauten

- ¹ In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:
 - a. die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
 - b. eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
 - c. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ² Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.
- ³ Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Zweitwohnungsverordnung ZWV

Art. 6 Ortsbildprägende Bauten

- ¹ Ortsbildprägende Bauten im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 des Gesetzes sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.
- ² Die Kantone sorgen für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten.

ben zu reaktivieren, in Zusammenarbeit von Einheimischen und Zweitwohnungsbesitzern. Das Fördermodell ist speziell: Die Mitgliedschaft kann via die Website von «La Scuntrada» beantragt werden. Man bezahlt eine Jahresgebühr von 50 Franken. Zudem bringt jedes Mitglied einmalig einen Geldbetrag ein: Private wählen zwischen 200 und 10'000 Franken, Firmen zahlen zwischen 500 und 50'000 Franken. Das Geld wird als Darlehen für die Einrichtung und den Betrieb des «La Scuntrada» eingesetzt. Mitglieder erhalten 3% Zins; ausbezahlt wird dieser Zins aber in Form von Konsumationsgutscheinen, einlösbar im «La Scuntrada». So sorgt man gleich für Gäste am neuen Dorftreffpunkt. Auch Architekt Nüesch hat einen namhaften Beitrag einbezahlt. Somit darf er sich jährlich für einige Hundert Franken Zinswert in Restaurant und Laden verköstigen.

Rund 120 Mitglieder hat der Förderverein heute, je zur Hälfte Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer.

Zweitwohnungsbesitzer investieren in Stallumbauten

Auch die Kägis sind Mitglieder. Die Unterländer Familie besitzt seit Langem einen Zweitwohnsitz in Tinizong. Nüesch nennt sie Mäzene. Denn die Familie Kägi kauft im Bergdorf Immobilien und investiert in Umbauten, obwohl diese risikobehaftet sind (vgl. Interview mit Sergio Kägi, S. 35). Zuletzt hat Architekt Nüesch zwei ehemalige Ställe unweit des Restaurants «La Scuntrada» für Kägis umgebaut. Kägis hatten die Ställe inklusive Bauern-

Architekt Urs Nüesch baut in Tinizong Gebäude um. Angefangen hat er mit seinem eigenen Haus, einem ehemaligen Bauernhaus mit Stallscheune.



«Ich glaube, manche Berggemeinde könnte Zweitwohnungsbesitzer als Mäzene aktivieren – Leute, die den Ferienort lieben und sich für dessen Erhalt und Lebendigkeit engagieren würden».

Urs Nüesch, Zürcher Architekt in Tinizong

haus und Jauchegrube einem alten Bauern abgekauft. Die Ställe gelten, wie viele in Tinizong, in der Gemeinde als «ortsbildprägende Bauten». Solche dürfen umgebaut werden, wenn sich dadurch ihr Erhalt sichern lässt (vgl. Kasten «Zweitwohnungsgesetzgebung»).

Investor Sergio Kägi reiste diesen Sommer 2017 von seinem Arbeitsort in Australien an, um die umgebauten Ställe zu besichtigen. Von Ställen kann jedoch keine Rede mehr sein. Zwar sind Volumen und Form noch gleich. Auch wurde das alte Holz – mächtige Stämme und Balken – eins zu eins wieder an der früheren Position verbaut. Doch im Innern sind die Ställe zu lichten Wohnungen geworden, modern ausgestattet im alpinen Chic. Nüesch sagt, im Grunde habe er «ein Haus im Stall» gebaut. Bei seinem Besuch zeigt sich Investor Kägi er-

freut. Vor allem die Holzarbeiten von Zimmermann Poltera gefallen. Die Familie Kägi hat bewusst lokale Handwerker wie ihn engagiert. Selbst wenn dies das Bauen nicht etwa billiger als im Raum Zürich mache.

Die exklusiven Wohnungen in den ex-Ställen dürften voraussichtlich an Zuzüger oder Zweitwohnungsgäste vermietet werden. Das zugehörige Bauernhaus, dessen Umbau schon Anfang 2017 beendet wurde, richtet sich hingegen eher an Einheimische.

Sehen und Gesehen werden

Haben der Treffpunkt «La Scuntrada» und die Bauernhaus- und Stall-Umbauten schon etwas bewirkt in Tinizong? «Das Dorfzentrum ist jetzt viel belebter als noch

«Ortsbildprägende Bauten» – ein neuer Begriff

2012 haben Volk und Stände die Zweitwohnungsinitiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen!» angenommen. Per 1. Januar 2016 trat das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) in Kraft, ebenso die neue Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Im Prinzip dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Das Parlament hat aber viele Ausnahmen eingebaut.

Als Folge der komplizierten Bestimmungen blieben Fragen zur Umsetzung offen, zum Beispiel die Frage, was als eine «ortsbildprägende Baute» gelten soll. In solchen Bauten dürfen ausnahmsweise doch neue Zweitwohnungen erstellt werden.

Der Kanton Graubünden plant, Ende 2017 einen Leitfaden für Gemeinden und Planer zu publizieren. Das Amt für Raumentwicklung hat die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR, eine Sektion der VLP-ASPAN) und die Hochschule für Technik Chur (Institut für Bauen im alpinen Raum) damit beauftragt, diesen Leitfaden über «Geschützte und ortsbildprägende Bauten» zu verfassen. Er soll zeigen, wie die Gemeinden solche Bauten erfassen und in die Nutzungsplanung überführen können.

Bereits publiziert hat das Bündner Departement für Volkswirtschaft und Soziales eine Vollzugshilfe zum Bundesgesetz und die Verordnung über Zweitwohnungen: www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/projekte/Seiten/Zweitwohnungen.aspx

vor einigen Jahren», sagt Zimmermann Poltera. Auch Einheimische würden wieder in Umbauten an ihren Häusern investieren. Doch das Wichtigste: Es gibt wieder Restaurant und Laden im Dorf, einen Treffpunkt zum Plaudern. Und zum «Sehen und Gesehen werden», wie Nüesch sagt. Letztere Funktion erfüllt das Gartenrestaurant zur Strasse hin: Wer hier ein Bierchen trinkt, hat nicht nur Dorfplatz und Kirche im Blickfeld. Er oder sie sieht auch, was auf der Strasse so läuft.

Die Arbeit ist indes noch nicht getan. Noch gibt es viele weitere, sanierungsbedürftige Gebäude im Dorf. Unweit des «La Scuntrada» steht so eines. «Das könnte man in ein Gästehaus für Scuntrada-Gäste umbauen, um auch wieder mehr Touristen anzulocken», sagt Nüesch. Entschieden sei aber noch nichts, alles eine Frage des Geldes. Doch für den Architekten ist klar: «Wir müssen Tinizog weiter beleben.»

Sehen und gesehen werden:
Diese Funktion erfüllt die
Terrasse des «La Scuntrada»
zur Strasse hin.



IM INTERVIEW

Sergio Kägi: «Ohne Herzblut für Tinizong wäre eine Investition nicht so interessant gewesen»

Herr Kägi, Sie sind eben aus Australien angereist, um die jetzt im Sommer fertig umgebauten Ställe zu besichtigen. Wie gefallen sie Ihnen?

Ich bin begeistert. Zuletzt sah ich die Arbeiten im Dezember 2016, als alles noch im Rohbau war. Jetzt bin ich stolz. Das sind keine 08/15-Wohnungen. Sie sind etwas Besonderes.

Was motiviert Sie, in einem Bergdorf in Umbauten zu investieren?

Meine Grossmutter stammt von Tinizong. Als Kind habe ich hier oft Ferien verbracht. Noch heute nutzt unsere Familie das Ferienhaus.

Aber es gibt drei Gründe für mein Engagement: Erstens habe ich Herzblut für das Dorf. Zweitens hat mich die Gemeinde bei meinem Vorhaben unterstützt. Da war viel Goodwill zu spüren. Drittens bin ich finanziell in der Lage, so ein Projekt zu stemmen.

Lohnt es sich denn auch?

Ich halte es für eine sinnvolle Investition in die Gemeinde. Ich erhoffe mir davon, dass sich eine Rendite erzielen lässt, wenn auch keine hohe. Natürlich trage ich ein finanzielles Risiko. Und es stimmt schon: Ohne Herzblut für Tinizong und die Region wäre für mich eine Investition hier nicht interessant gewesen. Im Raum Zürich hätte ich mit weniger Risiko bauen können.

Ist das Bauen im Bestand eines Bergdorfs nicht billiger als im boomenden Raum Zürich?

Wir haben hochwertig gebaut. Meine Investition in Tinizong war mit über 3 Millionen Franken genauso hoch oder gar höher, als wenn ich im Unterland gebaut hätte. Engagiert habe ich lokale Unternehmen aus der Region. Die sind nicht billiger als im Unterland. Ihre Arbeiten sind aber aussergewöhnlich gut.

Es ist zudem schwieriger, ein altes Gebäude zu renovieren als ein neues zu bauen. Aber ich hoffe, dass es noch mehr Renovationen im Dorf geben wird.



Sergio Kägi lebt derzeit in Australien, ist Tinizong aber eng verbunden. Der Manager hat im Dorfkern ein altes Bauernhaus mit Ställen zu attraktiven Wohnungen umbauen lassen und sucht nun Mieter.



Aus Alt wird Neu, und Neu wird mit Alt kombiniert. Der Neubau des Investors Kägi hat ein altes Bauernhaus ersetzt und grenzt an ein bestehendes Bauernhaus.
Foto: A. Straumann, VLP-ASPAN

Wie sind Sie auf die Idee gekommen, diese alten Ställe umzubauen?

Der frühere Besitzer des Bauernhofs wollte sich zur Ruhe setzen. Wir hörten im Dorf, dass er verkaufen will. Unsere Familie hatte kein Interesse daran, dass die Gebäude abgerissen und womöglich durch hässliche Blöcke ersetzt würden. Also habe ich das Bauernhaus inklusive der Ställe, Miststock und Jauchegrube gekauft. Die Gemeinde hat mir den Architekten Urs Nüesch vermittelt. 2014 nahm ich mit ihm auch an einem Workshop zur Erneuerung des Dorfs teil. Das Dorf entwickelte sich damals in eine eher traurige Richtung, nachdem die Schule schliessen musste.

Im Bauernhaus haben Sie auch zwei moderne Wohnungen realisiert. Jener Umbau war schon im Winter 2017 beendet, aber Mieter fanden Sie nicht sofort. Woran liegt's?

Die neuen Wohnungen mit Altholz-Charakter im ehemaligen Bauernhaus richten sich sowohl an Zuzüger und

Einheimische als auch an Unterländer. Dieser Markt ist momentan nicht so gross. Auch kennen viele Unterländer Tinizong nicht.

Die jetzt fertigen, edlen Wohnungen in den ehemaligen Ställen dürften einfacher zu vermieten sein, dank ihrem Chalet-Charme. Die Miete (ca. 2'500 Fr.) wird zwar höher sein als im Bauernhaus, aber die Wohnungen sind sehr exklusiv und vermutlich als Zweitwohnung für Unterländer interessant. Ich würde gern darin wohnen, nur in meiner jetzigen Berufssituation geht das nicht.

Was die Vermietung angeht, bin ich aber zuversichtlich. Mit dem Restaurant «La Scuntrada» ist die Attraktivität Tinizongs gestiegen. Auch erwarte ich, dass durch die Gemeindefusion noch mehr Schwung in die Gemeinde kommt.

Wie hat die Gemeinde mit Ihnen zusammengearbeitet?

Die Gemeinde zeigte Enthusiasmus. Sie kam auf uns zu. Auch hat sie bei gewissen Fragen, etwa der Frage, wo die Parkplätze hinkommen, nicht blockiert, sondern diverse

Optionen angeschaut. Das zeigte: Es gibt ein Miteinander zwischen Investoren und Gemeinde.

Haben Sie als Investor einen Rat für andere Berggemeinden?

Die Gemeinden sollten eine grosse Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit den Investoren zeigen. Sie sollten offen sein für Neuzuzüger. Wir müssen uns hier in den Bergen verändern. Das geht nur, wenn es eine Symbiose zwischen Unterländern und Einheimischen gibt. Wir haben genug Leute mit Expertise und Ideen in der Schweiz. Umsetzen lassen sich Ideen aber nur, wenn die Gemeinde dazu bereit ist. Investoren nehmen das finanzielle Risiko nur auf sich, wenn sie von Politik und Gemeinde unterstützt werden.

Haben Sie auch einen Ratschlag für Zweitwohnungsbesitzende?

Sie sollten den Kontakt mit den Einheimischen suchen. Und Projekte entwickeln, die zum Dorf passen. Also zum Beispiel nicht einen Block mit 20 Wohnungen, die dann über Airbnb vermietet werden, in ein Bergdorf stellen. So etwas wird einem Ort nicht viel bringen. Besser sind Gäste und Bewohner, die hier länger leben und konsumieren.

Hat die Zweitwohnungsinitiative Ihre Investitionen irgendwie beeinflusst?

Ja, den Umbau des Bauernhauses konnte ich nicht in dem Umfang tätigen, wie ursprünglich geplant. Ich hatte mehr Volumen und mehr kleinere Wohnungen darin



Die ehemaligen Ställe des Bauernhauses bieten heute exklusive, topmoderne Wohnungen (Foto links). Unter anderem ist die Garage mit Steckdosen für Elektro-Autos ausgerüstet. Foto: A. Straumann, VLP-ASPAN



Die Fotos unten zeigen die Vergangenheit: Das frühere Bauernhaus und die Ställe dahinter neben dem neuen Gemeindehaus. Fotos: Urs Nüesch/Tinizong.



Die einstigen Ställe heute. Architekt Nüesch hat einen Grossteil der alten Holzstämmen wieder an der Originalposition verbaut. Auch im Innern wurde altes Stallholz wiederverwendet.

geplant. Kleinere wären wohl einfacher zu vermieten gewesen. Das Gebäudevolumen musste ich etwas reduzieren und konnte nur zwei, dafür grosse 4,5-Zimmerwohnungen einbauen. Eine andere Folge des Gesetzes ist, dass viele Investoren und Zweitwohnungsbesitzer heute nicht wissen, was eigentlich erlaubt ist und was nicht.

Haben Ihre Investitionen schon etwas Schwung in die Gemeinde gebracht?

Ja, ich denke, die Investitionen im Dorfzentrum setzen Anreize für Nachbarn. Gewisse Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer zeigen wieder Appetit, hier zu investieren.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

Das nächste Projekt von Investor Kägi? Auch diese ehemalige Stallscheune haben Kägis gekauft. Bereits gibt es Pläne, auch dieses Gebäude in Wohnraum umzubauen.

Fotos: A. Straumann, VLP-ASPAN



SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

Können wir gegen die Umnutzung eines Gasthofs in Wohnungen etwas unternehmen?

In unserer Gemeinde verschwinden immer mehr Gasthäuser. Der neuste Fall betrifft den mitten im Dorf gelegenen Gasthof «Bären» mit mehreren Zimmern und einem grosse Saal, der auch von den Dorfvereinen genutzt wird. Der in der Kernzone gelegene Bären und sein Saal sollen in Wohnungen umgebaut werden. Damit verschwindet ein wertvoller Begegnungsort. Kann die Gemeinde etwas dagegen unternehmen?

Die Kernzone Ihrer Gemeinde lässt Gewerbe und Wohnungen zu und erlaubt «Umbauten, Ersatz- und Neubauten, sofern sie sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einordnen». Die Umnutzung des Gasthofs in Wohnungen ist somit grundsätzlich zonenkonform. Liegt bereits ein Baugesuch vor, so besteht für die Gemeinde wenig Spielraum, um auf die anstehende Umnutzung Einfluss zu nehmen. Sie hätte sich früher Gedanken über die künftige Nutzung der Liegenschaften im Dorfkern machen und allenfalls die Nutzungsvorschriften in der Kernzone präzisieren müssen.

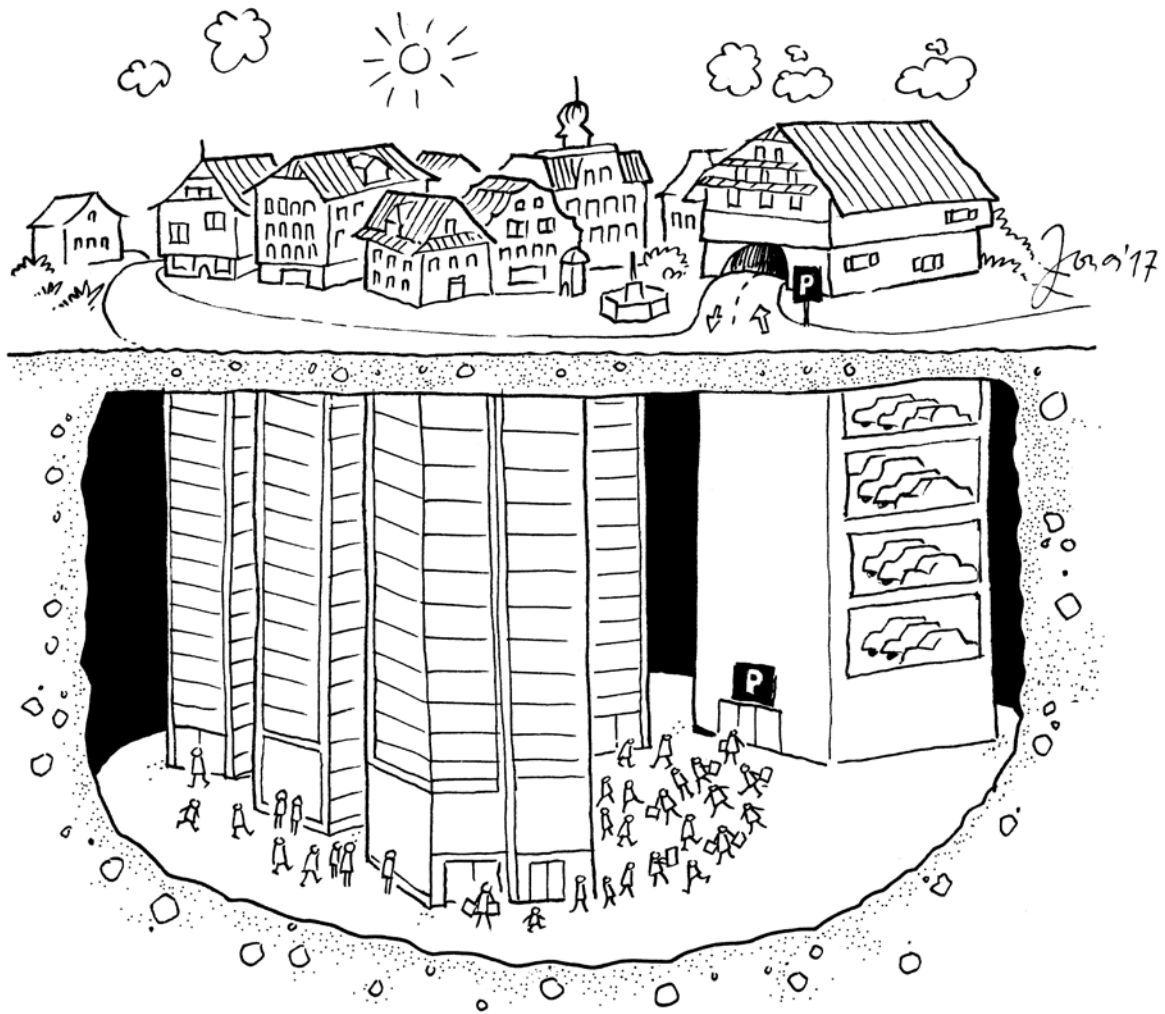
Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung über bestimmte Nutzungen und damit Eingriffe in die Eigentumsgarantie und Wettbewerbsfreiheit sind zulässig, sofern sie im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. In Gersau SZ hat die Bezirksbehörde die Umnutzung eines Restaurants in ein Wohnhaus abgelehnt. Das Bundesgericht schützte diesen Entscheid (Urteil BGer vom 20. April 2005, 1P.761/2004). Für die Dorfkernzone galt in Gersau, dass «die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, zu erhalten und zu fördern (sind)».

Nicht überall sind das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit für solch einschränkende Vorschriften jedoch gegeben. Gersau ist ein Tourismusort am Vierwaldstättersee. Verschwinden die Hotels und Gasthöfe am See, um (Luxus-) Wohnungen Platz zu machen, würde dies die Attraktivität des Tourismusortes beeinträchtigen. Von Bedeutung ist auch, dass die Gersauer Kernzonenvorschriften eine angemessene wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaften weiterhin zulassen. Verunmöglicht werden lediglich Maximalrenditen aus dem Wohnungsbau.

Die Ausgangslage in Ihrer Gemeinde (kleine Landgemeinde im Mittelland) unterscheidet sich klar von jener in Gersau. Das öffentliche Interesse am Gasthof ist zwar auch vorhanden. Eine Nutzungsbeschränkung wie jene in Gersau wird jedoch an der Verhältnismässigkeit scheitern. Ein grosser Gasthof wie der Bären, mit Gästezimmern und einem grossen Saal, kann in einer kleinen Gemeinde kaum wirtschaftlich geführt werden. Die Raumplanung ist nicht dazu da, wirtschaftliche Strukturhaltung zu betreiben.

Denkbar wäre allenfalls – mit dem Ziel, den Ortskern zu beleben – die Kernzonenvorschriften so auszugestalten, dass die Erdgeschosse öffentlich genutzt werden müssen. Dies könnte dazu führen, dass dem Dorf zumindest ein Restaurant oder Café erhalten bliebe. In den oberen Geschossen müsste jedoch gewohnt werden können. Zu prüfen wäre auch, ob die Gemeinde die Liegenschaft erwerben und sie als Gasthaus erhalten könnte, oder ob sie über Zuschüsse an den Pachtzins zu einer solchen Lösung beitragen könnte.

Lukas Bühlmann, Jurist VLP-ASPAN



Verdichten von ortsbildgeschütztem Dorfkern

VLP-ASPAN

Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern

Tel. +41 31 380 76 76
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch