

Zeitschrift: Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

Herausgeber: geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und
Landmanagement

Band: 111 (2013)

Heft: 12

Artikel: Planungsverfahren nach dem Beteiligungsprinzip Quartierplanung und -
erschliessung durch eine Baulandgenossenschaft in Tschiers (GR)

Autor: Bruni, A.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-358234>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Planungsverfahren nach dem Beteiligungsprinzip Quartierplanung und -erschliessung durch eine Baulandgenossenschaft in Tschiers (GR)

Unter Berücksichtigung der Randbedingungen wie Gefahrenzonen und Schutz von Ortsbild, Landschaft, Natur und Landwirtschaft werden Bauzonen festgelegt. Meistens sind einige ungefähr gleichwertige Varianten möglich. Der Entscheid für eine Variante ist deshalb der Zufälligkeit oder eben auch dem politischen Gewicht einzelner Grundeigentümer unterworfen. Wenige Eigentümer erhalten viel Bauland, die meisten gehen leer aus. Dieses Verfahren widerspricht dem Gerechtigkeitsprinzip. Grundsätzlich aber insbesondere in Kombination mit einer Güterzusammenlegung oder Gesamtumlegung ist aber ein anderes Verfahren möglich.

Les zones de construction sont déterminées en regard des conditions marginales telles que zones de dangers ainsi que la protection des sites, du paysage, de la nature et de l'agriculture. Souvent il est possible d'élaborer plusieurs variantes de même qualité. Cependant, la décision pour une variante dépend souvent du hasard ou justement aussi du poids politique de certains propriétaires fonciers. Peu de propriétaires reçoivent beaucoup de terrain et la plupart ne reçoit rien. Ce principe va à l'encontre du sens de l'équité. En principe, et plus particulièrement en combinaison avec un remaniement parcellaire ou un réaménagement global une autre procédure est possible.

Le zone edificabili sono determinate tenendo debito conto di condizioni quadro come le zone dei pericoli e la protezione di insediamenti, paesaggio, natura e agricoltura. Solitamente è possibile disporre di alcune varianti dello stesso tenore. La decisione a favore di una variante è perciò dovuta al caso oppure dipende dalla ponderazione politica di singoli proprietari del fondo. Pochi proprietari ricevono tanto terreno edificabile, mentre la maggior parte resta a bocca asciutta. Questa procedura è in contraddizione con il principio di equità. Ma in linea di massima è possibile un'altra procedura, in particolare in combinazione con il raggruppamento terreni e la rilottizzazione.

A. Bruni

Verfahren nach dem Beteiligungsprinzip

Bei diesem Verfahren werden alle Grundeigentümer in einem nach vernünftigen Kriterien festgelegten Bezugsgebiet proportional zum landwirtschaftlichen Wert ihres Landbesitzes im Bezugsgebiet am Bauland beteiligt.

Entscheid für das Beteiligungsprinzip in der Gemeinde Tschiers

Bereits vor 40 Jahren, als die Ortsplanungsarbeiten soweit fortgeschritten waren, dass ein Entscheid für eine bestimmte Variante der Baulandeinzonung hätte gefällt werden müssen, wurde der Planungskommission die Problematik des üblichen Verfahrens bewusst. Deshalb wurde von ihrem Präsidenten Florian

Pitsch die Idee des Beteiligungsprinzips wieder aufgegriffen und die Kommission entschied sich spontan für dieses Verfahren, obwohl mit erheblichen rechtlichen und organisatorischen Problemen gerechnet werden musste. Für die juristische Bearbeitung wurde Dr. Hans Rudolf Berner, Chur, beigezogen. In Zusammenarbeit mit Walter Flury, Adjunkt der damaligen kantonalen Planungsstelle, und den Juristen des zuständigen Departementes konnte eine Lösung mit der Gründung einer öffentlich-rechtlichen Baulandgenossenschaft von beschränkter zeitlicher Dauer gefunden werden. Nach der Orientierung aller Grundeigentümer über Verfahren, Grundsätze und Statuten, sowie nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ist die Baulandgenossenschaft Tschiers am 23. Juni 1973 gegründet worden.

Grundsätze für die genossenschaftliche Lösung mit Beteiligungsprinzip

1. Anspruch in der Bauzone für alle Grundeigentümer proportional zum Bonitierungswert ihres landwirtschaftlichen Bodens im Bezugsgebiet.
2. Bezugsgebiet = gesamter landwirtschaftlicher Boden im Talgebiet, exkl. Wald, Gewässer und Gebiete gemäss Pt. 6.
3. Den alten Eigentümern in der Bauzone wird der Boden zum maximalen landwirtschaftlichen Wert entschädigt, sonst sind sie den andern Eigentümern in Bezug auf Ansprüche gleichgestellt.
4. Die Erschliessung der Bauzone erfolgt gemeinsam durch die Genossenschaft.
5. Reservierung eines Teils der Bauzone für die Abgabe im Baurecht an Interessenten mit ständigem Wohnsitz in Tschiers, welche selber keine oder ungenügende Ansprüche besitzen.
6. Die Dorfzone (Bereich der bestehenden Siedlungen), die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden vorher abgegrenzt und aus dem Beteiligungsverfahren ausgenommen. Ebenfalls



Abb. 1: Tschier (GR).

das Gebiet Pra Chalchera (Touristikzone), welches der Gemeinde gehört.

Zweck der Baulandgenossenschaft

Die Genossenschaft bezweckt:

- a) die Vereinigung aller Eigentümer von Boden im Bezugsgebiet
- b) die Zuteilung von Boden innerhalb der durch die Ortsplanung zu schaffenden Bauzonen
- c) die Erschliessung des durch die Ortsplanung neu eingezonten Baulandes
- d) die Nutzung des nicht zur Verteilung gelangenden Bodens im Interesse der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Tschier.

Die Ortsplanung Tschier wurde am 14. Juli 1975 von der kantonalen Regierung genehmigt, mit Ausnahme der nach Beteiligungsprinzip vorgesehenen Bauzone Tablà Nov, weil das Güterzusammenlegungsverfahren noch nicht so weit war. Gegen das Beteiligungsprinzip wurde nur eine Beschwerde erhoben, welche vollumfänglich abgewiesen wurde.

Quartierplanung Tablà Nov

Der Weg bis zur Genehmigung der Bauzone Tablà Nov war lange und beschwerlich. Im Mai 1978 hat die Baulandgenossenschaft (BLG) Tschier die Durchführung der Quartierplanung beschlossen. Neben der notwendigen Koordination mit dem Güterzusammenlegungsverfahren über das ganze Val Müstair wurden von den kantonalen In-

stanzen weitere Auflagen gemacht: Der Quartierplan wurde als Bestandteil der Grundordnung erklärt und unterstand damit der Genehmigungspflicht durch die kantonale Regierung. Für die Bearbeitung des Quartiergestaltungsplanes musste ein renommierter Architekt beigezogen werden. Beauftragt wurde Robert Obrist, St. Moritz.

Ziele der Quartierplanung:

1. Eine den alten Siedlungsformen und der Landschaft angepasste und gut gestaltete Überbauung.
2. Eine zweckmässige, auf den Endausbau ausgelegte und wirtschaftliche Erschliessung.
3. Die zweckmässige Nutzung des Bodens durch: Konzentrierung der Bauten mit entsprechender Reduzierung der Baugebiete und Bauparzelleneinteilung.

4. Die Freihaltung und weitere landwirtschaftliche Nutzung des ausserhalb der konzentrierten Siedlungen verbleibenden Landes.

Im Quartiergestaltungsplan wurde den Planungszielen mit der Festlegung von zwei getrennten Siedlungskernen mit dichter Überbauung, welche die landwirtschaftliche Gliederung betonen und die landwirtschaftlich geeigneten Flächen offen lassen, Rechnung getragen. Mit der nach Süden orientierten Hang- und Geländekuppellage ist eine gute Besonnung und Aussicht gewährleistet. Die möglichen Bauten und die zugehörigen Parzellen sind eingezeichnet, Firstrichtung, max. Geschoszahl und Lage der Bauten sind mit kleiner Verschiebungsmöglichkeit grundeigentümerverbindlich festgehalten. In der Siedlung Dösset (1. Etappe) mit einer Fläche von 1.4 ha ist eine Überbauung mit 1 Hotel, 8 Mehrfamilienhäusern und 14 Einfamilienhäusern möglich. In der Siedlung Malòjas können auf 0.9 ha je 8 Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser erstellt werden.

Die Verkehrserschliessung kann wegen der Konzentration der Bauten mit einer einspurigen Strassenverbindung zwischen den beiden Ortsteilen Chasuras und Plaz über Dösset und Malòjas lediglich einer Stichstrasse und Fusswegen wirtschaftlich und mit guter Einpassung ins Gelände erreicht werden. Für die dichte Überbauung in Dösset wurde eine zentrale, teils unterirdische Parkierung vorgesehen.



Abb. 2: Quartiergestaltungsplan.

Umsetzung des Planungsverfahrens aus Sicht der Baulandgenossenschaft

Akzeptanz

Das Planungsverfahren nach dem Beteiligungsprinzip wird von den beteiligten Genossenschaftern sowie von der übrigen Bevölkerung ausgesprochen gut angenommen. Das Verfahren wird als gerecht empfunden, unangenehme Nebenerscheinungen (Streit, Neid, rechtliche Auseinandersetzungen) blieben aus.

Erschliessung

Der Anteil der Baulandgenossenschaft an der Erschliessung (Strassen, Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Asphaltierung, Vermarkung, Vermessung, Verwaltung etc.) beträgt bis heute CHF 845 000. Die 1. Etappe ist voll erschlossen und auch die Groberschliessung für die 2. Etappe Malöjas ist bereits vorhanden. Die Auflagen für die Feinerschliessung dieser 2. Etappe sind seit 2009 gegeben.

Amtliche Bewertung der Parzellen

Das überbaubare Gebiet ist von der Schätzungskommission 6, Scuol, bewertet worden. Die Verkehrswertschätzung der Parzellen erfolgte unter Berücksichtigung von Grösse, Lage, Steilheit, Besonnung, Untergrund etc.

Vorgehen zur Realisierung einer Baute, Hortung von Bauland

Die Genossenschafter sind in Prozenten des Totalwertes gemäss amtlicher Schätzung des gesamten Grundbesitzes der Baulandgenossenschaft beteiligt, ohne Zuteilung einer Parzelle. Ist ein Genossenschafter willens, seinen Anteil zu konsumieren, stellt er das Gesuch um Reservation der gewünschten, noch nicht überbauten Parzelle (Voraussetzung, er verfügt über einen genügend grossen Genossenschaftsanteil). Der Genossenschaftsvorstand reserviert die gewünschte Parzelle für

den Zeitraum eines Jahres. In dieser Zeit hat der Genossenschafter Zeit für die Planung und die Einreichung des Baugesuchs. Sobald das Gesuch bewilligt und die Finanzierung geregelt ist, wird die Parzelle dem Genossenschafter mittels Innominatkontrakt zwischen der Genossenschaft und dem Genossenschafter zu Eigentum zugewiesen. Die Parzelle kann in der Folge belehnt werden.

Der Genossenschafter hat seinen Genossenschaftsanteil ganz oder teilweise konsumiert, bleibt aber nach wie vor Genossenschafter und hat sich auch an der Finanzierung der 2. Erschliessungsetappe zu beteiligen. Er bleibt zudem Miteigentümer an den frei gehaltenen Parzellen.

Gelingt es dem Gesuch stellenden Genossenschafter nicht die gesetzte Frist einzuhalten, wird die reservierte Parzelle wieder für den Konsum eines anderen Genossenschafter freigegeben. Die Hortung von Bauland ist deshalb unmöglich.

Kauf und Verkauf von Genossenschaftsanteilen

Die Genossenschaftsanteile können gehandelt werden, also verkauft oder gekauft, ohne Zutun und Verantwortung der Genossenschaft.

Schwierigkeiten in der praktischen Anwendung

Die Funktionsweise der Baulandgenossenschaft ist sowohl für bisherige, als auch für neue Genossenschafter erklärungsintensiv.

Die Kosten für die Feinerschliessung der Parzellen der 2. Etappe können nur geschätzt werden. Damit bleibt eine gewisse Unsicherheit über die schlussendlichen Kosten der Parzellen resp. der Werte der Beteiligung.

Bei der aktuellen Revision der Ortspla-

nung nach der Fusion der sechs früheren Gemeinden zur Cumün da Val Müstair hatten offenbar weder Planer noch Planungskommission Kenntnis von der Baulandgenossenschaft Tschier, was dazu geführt hat, dass die 2. Etappe Malöjas ausgezont werden sollte. Die Genossenschaft musste mit grossem Aufwand intervenieren, um diesen Fehlentscheid rückgängig zu machen. Trotzdem ist eine Auszonung mit fatalen Folgen für die Baulandgenossenschaft immer noch zu befürchten.

Fazit

Das von Ing. Bruni geschilderte langwierige Planungsverfahren mit Schwierigkeiten und Verzögerungen aller Art hat sich fortgesetzt. Es ist anzunehmen, dass dieses innovative und gerechte Planungsverfahren wegen seiner Komplexität auch in der Fachwelt nicht verbreitet ist und wahrscheinlich nicht sehr viele Nachahmer gefunden hat und finden wird.

In Tschier hat der Pioniergeist zu einem sehr guten Resultat geführt, sind doch die heute geforderte Gerechtigkeit, die Verdichtung, die Verhinderung von Hortung und die sparsame Erschliessung in höchstem Masse gegeben.

Trotz der geschilderten komplexen Abwicklung sind die meisten Parzellen der 1. Erschliessungsetappe überbaut, mehr als die Hälfte wird von ansässigen Personen bewohnt, der Rest wird als Zweitdomizil mit und ohne Vermietung als Ferienhaus genutzt.

Die Einwohnerzahl von Tschier ist von 127 im Jahre 1982 auf 164 heute angestiegen, also um 29%.

*Hans Rupp, dipl. Wirtschaftsprüfer,
Aktuar und Kassier der BLG Tschier,
7352 Tschier*



Abb. 3.

Für die Wasserversorgung wird eine Leitung von Chasuras über Dösset bis Plaz geführt und mit den bestehenden Leitungen zu einem Ringsystem verbunden, welches die Druck- und Zuflussverhältnisse im ganzen Dorfnetz wesentlich verbessert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt strikt im Trennsystem. Alle Werkleitungen, inkl. Strom- und Telefonkabel werden möglichst in den gleichen Graben verlegt.

Zonenplanänderung: Die grundlegenden Ergebnisse der Quartierplanung mussten in einer Zonenplanänderung festgelegt werden. Quartierplan und Zonenplanänderung Tablà Nov wurden am 16. Mai 1984 von der Gemeindeversammlung genehmigt. Die Regierung hat die Genehmigung aber zurückgestellt, bis die Neuzuteilung der Gesamtmelioration abgeschlossen und eine einwandfreie Abwasserbeseitigung geschaffen sei, weil die gemeindeeigene ARA durch das Schmutzwasser aus dem neuen Quartier übermässig belastet würde.

Erst am 13. Juni 1994 – nachdem die Eigentumszuweisung erfolgt und ein Abwasserkanal bis Fuldera und damit der Anschluss an die regionale ARA erstellt war – hat die Regierung die Zonenplanänderung und den Quartierplan Tablà Nov genehmigt (RB Nr. 1560), mit den folgenden Auflagen:

a) Die der 2. Etappe zugewiesene Wohnzone Malöjas darf erst erschlossen und überbaut werden, wenn in der der 1.

Etappe zugewiesenen Wohnzone Dösset insgesamt 16 Gebäude (72 %) oder 11 Einfamilienhäuser (80 %) gebaut sind.

b) Die Ortsplanung aus dem Jahre 1975 ist einer Totalrevision zu unterziehen. Besonders zu erwähnen ist die im Genehmigungsschreiben der Regierung aufgeführte Beurteilung: «Dabei konnte in Abstimmung mit der seinerzeitigen Gesamtmelioration und über die Bildung einer Baulandgenossenschaft unter erheblichem Zeit-, Arbeits- und Überzeugungsaufwand eine Lösung gefunden werden, die jedem betroffenen Grundeigentümer eine anteilsgerechte Partizipation an der verbliebenen Wohnbaufläche in Form von Bruttogeschossflächenansprüchen einräumt, was insoweit als gutes und fortschrittliches Modell betrachtet werden kann».

Teilrevision des Quartierplans Tablà Nov in Dösset

Die im ursprünglichen Quartiergestaltungsplan dichte Überbauung mit Kleinstparzellen in Hanglage, teilweise ohne Zufahrt, wäre praktisch nur mit dem gleichzeitigen Bau der Einzelhäuser möglich gewesen. Die Entwicklung ist aber anders verlaufen. Nachfrage bestand vorerst nur nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern und die Bauinteressenten verlangten eine ganzjährig befahrbare Zufahrt und

eine Garagierungsmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück. Für die zentralen Abstellplätze hatte niemand Interesse, Investoren konnten nicht gefunden werden. Deshalb wurde im Jahre 2002 von der Baulandgenossenschaft eine Teilrevision der Quartierplanung in der Wohnzone Dösset beschlossen und durchgeführt, welche von der Regierung am 4. Juli 2002 genehmigt wurde.

Die Kleinstparzellen wurden leicht vergrössert und die Grenzen so verschoben, dass die Errichtung von Einzelbauten möglich ist. Dafür wurden die Parzellen für Bauten mit Zentrumscharakter und -Parkierung verkleinert. Damit alle Parzellen eine Zufahrt erhalten, war der Bau einer neuen Erschliessungsstrasse von 100 m Länge notwendig, dafür entfallen die entsprechenden Fusswegverbindungen.

Schlussbemerkungen

Als kleine Berggemeinde hat sich Tschier bereits vor 40 Jahren für ein innovatives, gerechtes Planungsverfahren entschieden und dieses trotz allen Unkenrufen, rechtlichen und organisatorischen Schwierigkeiten sowie Verzögerungen konsequent und beharrlich durchgezogen. Wie in anderen Kleingemeinden waren auch in Tschier die Voraussetzungen für den dazu erforderlichen Pioniergeist gegeben. Alle Einwohner kennen die Probleme der Gemeinde, wie Bevölkerungsrückgang und finanzielle Schwäche. Der Wille, diese Probleme möglichst aus eigener Kraft zu lösen und die wenigen möglichen Entwicklungen zu fördern, ist vorhanden, ebenso die Einsicht, dass dies nur gelingen kann, wenn alle am gleichen Strick ziehen und Partikularinteressen zurückgestellt werden.

Es bleibt zu hoffen, dass dieser Pionier- und Gemeinschaftsgeist auch in der fusionierten Talgemeinde Val Müstair erhalten bleibt.

Alfred Bruni
dipl. Kulturing. ETH/SIA
Via Tignuppa 29
CH-7014 Trin