

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: 113 (2015)

Heft: 7

Artikel: Gesamtmelioration und Ortsplanung Valendas (GR), eine Win-win-
Situation

Autor: Veraguth, Hans Andrea

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-513905>

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: 04.05.2025

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

Gesamtmelioration und Ortsplanung Valendas (GR), eine Win-win-Situation

Im Rahmen der Gesamtmelioration «Valendas Heimgebiet» konnte der Multiplikationseffekt von grossen Strukturverbesserungsprojekten genutzt werden. Mit einer guten Koordination der beiden Verfahren Ortsplanung und Gesamtmelioration konnte eine win-win-Situation für alle Beteiligten erreicht werden. Neben der Optimierung der landwirtschaftlichen Strukturen wurden diverse weitere Projekte angestossen. Das Dorf verfügt nun über ein renoviertes Zentrum mit einem Gourmet-Restaurant, gemeindeeigenes Gewerbeland und eine neue Zufahrt zum Bahnhof. Dank innovativen Ideen, einer zukunftsorientierten Trägerschaft und kooperationswilligen Grundeigentümern konnten Lösungen gefunden werden, die keinem Patentrezept entsprechen und dennoch oder gerade deswegen nachhaltig Bestand haben.

Il a été possible de tirer parti de l'effet multiplicateur de grands projets d'améliorations structurelles dans le cadre de l'amélioration foncière intégrale «Valendas Heimgebiet». La coordination de l'établissement d'un plan d'aménagement local avec l'amélioration foncière intégrale a permis de parvenir à une situation profitable pour tous les acteurs concernés. Outre l'optimisation des structures agricoles, une impulsion a également été donnée à divers autres projets. Le village a rénové son centre et s'est doté d'un restaurant gastronomique, d'une zone artisanale communale et d'un nouvel accès à la gare. Des solutions ont vu le jour grâce à des idées innovantes, à des promoteurs audacieux et à des propriétaires coopératifs. Il ne s'agit pas de remèdes miracle, mais peut-être est-ce aussi la raison de la pérennité de ces solutions.

Nell'ambito della miglìoria integrale «Valendas Heimgebiet» è stato possibile sfruttare l'effetto di moltiplicazione di grandi progetti di miglioramento strutturale. Con un buon coordinamento di entrambe le procedure di pianificazione locale e di miglìoria integrale, è stato possibile ottenere una situazione vantaggiosa per tutte le parti coinvolte. Oltre all'ottimizzazione delle strutture agricole, sono stati avviati diversi altri progetti. Il villaggio dispone ora di un centro rinnovato con un ristorante di alta gamma, una zona artigianale comunale e un nuovo accesso alla stazione. Grazie a idee innovative, a un ente promotore lungimirante e a proprietari fondiari cooperativi è stato possibile trovare soluzioni che non sono universali e tuttavia, o magari proprio per questo, sono ancora valide.

H.A. Veraguth

Sensibles Umfeld in Valendas

Valendas gehört zur frisch fusionierten Gemeinde Safiental und liegt auf der rechten Talseite des Bündner Oberlands zwischen Bonaduz und Ilanz oberhalb der Rheinschlucht «Ruinaulta», die sich im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeu-



Abb. 2: Dorfzentrum mit renoviertem Brunnen und renoviertem Restaurant.

tung befindet (BLN). Bauernbetriebe, etwas Kleingewerbe und wenig Tourismus prägen den ländlichen Charakter. Besondere Eigenheiten weist das Dorfzentrum auf, das sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung befindet (ISOS). Hier steht der grösste Holzbrunnen Europas, umgeben von mächtigen Patrizierhäusern.

Die Landwirtschaft und die Bevölkerung von Valendas haben mit vielschichtigen Problemen zu kämpfen. So sind die engen, teilweise überdeckten Gassen für heutige landwirtschaftliche Fahrzeuge zu schmal. Die alten Patrizierhäuser sind zu meist unbewohnt, aufwändig im Unterhalt und dem Verfall ausgesetzt. Dem Bedürfnis der Bevölkerung, attraktives Bau- und Gewerbeland zu schaffen, steht ein grosser Bewirtschaftungsdruck auf landwirtschaftlichen Flächen entgegen.

Die Gemeinde hat sich entschieden, diese Probleme anzupacken. Nach den grösstenteils abgeschlossenen Meliorationen in den Aussenweilern wurde durch die Gemeinde der Beschluss gefasst, auch im Heimgebiet mit einer Gesamt-



Abb. 1: Valendas, im Vordergrund die Höfe am Dorfrand.

melioration die landwirtschaftlichen Strukturen zu optimieren. Zudem beschloss die Gemeinde, die Synergien zu nutzen und eine Revision der Ortsplanung anzugehen. Darüber hinaus hat sich auf Initiative der Bevölkerung der Verein «Valendas Impuls» gebildet, welcher sich mit grossem Engagement um die Lösung von Einzelproblemen kümmert. Erste Resultate davon sind die Sanierung des grossen Holzbrunnens und der Umbau eines Patrizierhauses zu einem Restaurantbetrieb.

Gesamtmelioration schafft Freiräume

Das Strassenkonzept der Gesamtmelioration beruht auf dem Grundsatz, das Dorf von den landwirtschaftlichen Fahrten zu entlasten. Dafür wurde ein äusserer Ring entworfen. Dieser umgibt drei Viertel des Dorfes und erschliesst die Höfe von der Kulturlandseite her. Zwischen diesem Ring und den Höfen ist genügend Raum für Heimweiden und Ausbaupotenzial der Gebäude. Als zweiter Grundsatz wurden für die Güterstrassen neue Linieneinführungen durch das Kulturland angelegt, um eine optimale Erschliessungswirkung zu erreichen. Dies mag aus technischer Sicht selbstverständlich sein, die betroffenen Landwirte taten sich aber sehr schwer mit dem damit verbundenen Flächenverlust. Eine der Güterstrassen hatte als Nebeneffekt eine bessere Erschliessung des Bahnhofs zur Folge, welcher 140 Höhenmeter unterhalb des Dorfes am Rhein liegt. Gesamthaft werden 3,4 Kilometer Kieswege, 1,7 Kilometer bituminöse Wege sowie 4,0 Kilometer Betonspurwege erstellt. Des Weiteren sieht das Projekt vor, die Rheinbrücke (Stahlfachwerkbrücke) mit einer Spannweite von 60 Metern beim Bahnhof Valendas zu sanieren, um die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Gemeindegebiet Sagogn zu ermöglichen. Die Arrondierung der Bewirtschaftungsparzellen verfolgt das Hauptziel, nahe an den Höfen nur wenige, dafür möglichst grosse Liegenschaften zu bilden. Sie bie-



Abb. 3: Süderschliessung als Ring um das Dorf.

tet zudem Spielraum, gewachsene Strukturen wie die Heimgärten nicht museal zu konservieren, bei Bedarf aber an gleicher Stelle wieder zuzuteilen. Darüber hinaus wurden planerische Wünsche der Gemeinde wie potenzielle Parkierungsflächen oder Eigentum der Quellschutzzonen wo möglich berücksichtigt. Mit der Neuzuteilung konnte die Anzahl Parzellen von 412 auf 200 reduziert und die durchschnittliche Parzellengrösse von 0,8 auf 1,7 Hektaren erhöht werden. Die durchschnittliche Anzahl Parzellen pro Bewirtschafter wurde von 26 auf 11 Parzellen reduziert.

Mit der Erstellung von zeitgemässen, sicheren Zufahrten in das Kulturland und der Arrondierung des Grundeigentums können die Betriebskosten gesenkt und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaftsbetriebe gestärkt werden.

Ortsplanung als Voraussetzung für die Entwicklung

Hauptziel der Ortsplanung war die Schaffung von Gewerbe- und Bauland am Dorfrand. Zur Sicherung des national geschützten Ortsbildes wurden im Gegenzug die vorhandenen Grünflächen im Dorf als Nichtbauzonen ausgeschieden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aussicht auf Überbauung wurden ebenfalls aus der Bauzone entlassen. Die

Abgrenzung des neuen Gewerbelandes wurde mit der Projektierung der Güterstrassen koordiniert. Damit konnten die Erschliessung der neuen Flächen und eine sinnvolle Bautiefe erreicht werden.

Grundeigentum am richtigen Ort

Ziel war, das neu geschaffene Gewerbeland in das Eigentum der politischen Gemeinde zu bringen, damit diese die Ansiedlung von geeigneten Gewerbebetrieben aktiv beeinflussen kann. Die Gemeinde hatte aber kein Land im Bereich des Dorfes Valendas. Die betroffenen Grundeigentümer im Baugebiet bestanden jedoch auf Realersatz. Im Rahmen der Gesamtmelioration konnte die Landzuteilung für die Gemeinde mit vorzeitigen freiwilligen Abtauschen elegant vollzogen werden.

Dazu wurde in einem ersten Schritt A (Abbildung 4) Landwirtschaftsland im Eigentum der Gemeinde ausserhalb des Bezugsgebietes im Weiler Carrera mit Landwirtschaftsland innerhalb des Bezugsgebietes von privaten Grundeigentümern getauscht. Die Eigentümer mit Höfen in Carrera, die Parzellen in Valendas besaßen, bevorzugten diesen Tausch, da ihre Flächen so in Carrera und damit näher an ihre Höfe zu liegen kamen.

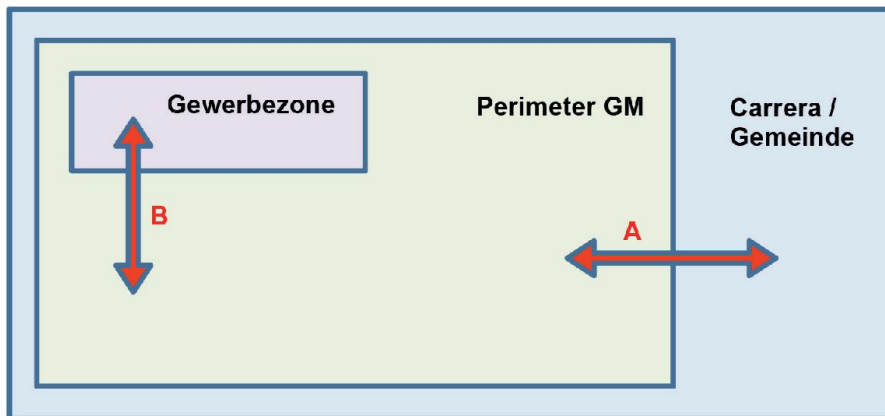


Abb. 4: Tauschkonzept Weiler Carrera (Gemeinde Safiental) – GM Perimeter – Gewerbezone. A) Tausch Gemeindeland ausserhalb des Perimeters der Gesamtmelioration (GM) gegen Land im Perimeter von Eigentümern in Carrera. B) Tausch Gemeindeland im Perimeter gegen Land von Landwirten in der Gewerbezone.

In einem zweiten Schritt B wurden die nun innerhalb des Bezugsgebietes liegenden Flächen der Gemeinde mit den Flächen von privaten Grundeigentümern innerhalb der neuen Bauzone getauscht. Dieser Tausch wurde mit dem Faktor 1:3 versehen. Damit wurde der durch die Einzonung entstandene Gewinn ausgeglichen. Da die Neuzuteilung kurz bevorstand, konnten die Tauschobjekte anteilmässig jedem beteiligten Landwirt im alten Bestand gutgeschrieben werden. Das Gewerbeland wurde also gegen Anspruchspunkte im alten Bestand getauscht. Gleichzeitig mit diesem Schritt erfolgte die Grundstücksmutation, wodurch sich das gesamte Gewerbeland nun im Eigentum der Gemeinde befand. In einem dritten Schritt wurden alle neu einzonten Flächen vor Auflage der Neuzuteilung aus dem Bezugsgebiet entlassen.

Am ganzen Tausch waren vier kantonale Amtsstellen, die Gemeinde, der Genossenschaftsvorstand sowie zehn betroffene Grundeigentümer beteiligt. Das Verfahren wurde durch den Projektleiter der Gesamtmelioration konzipiert und in

enger Absprache mit dem Grundbuchamt koordiniert. Die notwendigen Unterschriften unter die zwölf teilweise komplexen Tausch- und Mutationsverträge wurden an einem Nachmittag mit einem detaillierten Zeitplan vollzogen. Die zahlreichen notwendigen Bewilligungen, u.a. gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB), wären ausserhalb des Meliorationsverfahrens kaum möglich gewesen.

Dieses Vorgehen brachte mehrere Vorteile mit sich:

- Die am ersten Tausch A beteiligten Eigentümer erreichten eine Arrondierung ihrer Liegenschaften und darüber hinaus eine um mehrere Kilometer nähere Lage beim Hof.
- Eine Partei nutzte die Gelegenheit und regelte gleichzeitig ihre Erbteilung.
- Die von der Einzonung betroffenen Landwirte konnten in Form von Mehrfläche an der Wertsteigerung partizipieren.
- Die Gemeinde kam ins Eigentum des neu einzonten Gewerbelandes und ist damit in der Lage, eine aktive Gewerbepolitik zu betreiben.

Fazit: gute Koordination als Voraussetzung

Für die Koordination einer Gesamtmelioration mit der Ortsplanung sollte sich bei einem ähnlich gelagerten Fall die Gemeinde im Sinne eines Leitbildes frühzeitig überlegen, welche Ziele sie verfolgen will und wie sie die dafür notwendigen Verfahren aufeinander abstimmt. So kann vermieden werden, dass bereits laufende Prozesse für längere Zeit blockiert werden.

Entscheidend für den Erfolg in Valendas war neben der Wahl der richtigen Verfahren die Überzeugungsarbeit bei den Beteiligten. Gerade bei den nachgelagerten Optimierungen wie Landtausch, Pachtlandarrondierung oder Anpassung von Bewirtschaftungsabläufen handelt es sich nicht um gesetzlich geregelte Verfahren wie Bauprojekte oder Arrondierungsprozesse. Entsprechend sind interdisziplinäres Denken und Kreativität des Projektleiters, Freiwilligkeit der Betroffenen und eine gute Kommunikation aller Beteiligten gefragt. Voraussetzung für eine gute Koordination ist die zeitliche und räumliche Abgrenzung der Verfahren. Das Projekt hat auch bestätigt, dass es richtig ist, sich mit der Gesamtmelioration auf die Landwirtschaftszone zu beschränken und in der Bauzone Ortsplanungsinstrumente anzuwenden.

Hans Andrea Veraguth
Amt für Landwirtschaft und
Geoinformation GR
Abteilung Strukturverbesserungen
CH-7000 Chur
hans-andrea.veraguth@alg.gr.ch