

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 29 (2016)  
**Heft:** [11]: Das Dorf, das Grün, die Planung

**Artikel:** Einzonen, umzonen, grünzonen  
**Autor:** Gantenbein, Köbi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-632985>

### **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**

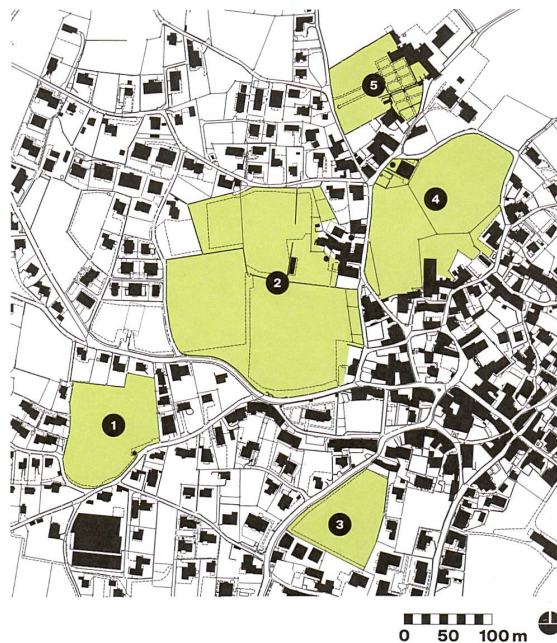
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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:** 06.02.2025

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



**Die fünf Grünzonen**  
 1 Markstaller  
 2 Küng / Ratschelga  
 3 Under Bongert  
 4 Scadena  
 5 Bothmar / Iseppi

# Einzonen, umzonen, grünzonen

**Bild und Substanz der Malanser Landschaft sind fünf grosse Grünzonen mitten im Dorf. Drei Männer erzählen, wie die Bauzone schrumpfte und die Natur erhalten bleiben konnte.**

Gesprächsleitung:  
Köbi Gantenbein

Im Gewölbe eines Patrizierhauses sitzen Gody Clavadetscher, Peter Wegelin und Josua Studach am Tisch. Die drei haben als Landschaftsschützer, als Bauer, als Raumplaner, als Gemeinderat und als Bodenbesitzer die Malanser Ortsplanung mitgeprägt. Clavadetscher und Studach seit über fünfzig Jahren, der jüngere Wegelin kam als Aktivist einer Initiative, die viel in Bewegung setzte, später dazu. Sie erzählen die jüngere Raumgeschichte des Dorfs.

**Josua Studach:** Graubünden erhielt 1894 ein kantonales Baugesetz, das den Gemeinden erlaubte, «im Interesse der Feuer- und Gesundheitspolizei sowie des Verkehrs und der Verschönerung der Ortschaften» kommunale Bauordnungen zu erlassen. Normalerweise wurde aber einfach gebaut, nur vierzig Gemeinden hatten eine Bauordnung. 1964 revidierte der Kanton sein Gesetz. Etwa zwanzig Gemeinden arbeiteten Zonenpläne und darauf abgestimmte Baugesetze aus. Das tat auch Malans.

**Gody Clavadetscher:** Das erste Baugesetz trug dem Malanser Dorfkern Sorge und schuf 67 Hektaren Bauzonen, die weit in die besten Reblagen ausgriffen. Das war etwa zehnmal so viel Fläche wie der Ortskern. Man konnte zudem auch ausserhalb der Bauzonen mit einer Ausnutzungsziffer von nur 0,15 bauen.

**Josua Studach:** Das war der Zeitgeist in den 1960er-Jahren. Während aber das Wachstum und die Zersiedelung zum Beispiel den Zürichsee rasant veränderten, ging es bei uns gemächlicher zu. Die Malanser Bevölkerung war in den zweihundert Jahren vor dem Zweiten Weltkrieg nur um gut sechshundert Personen gewachsen und blieb bis in die 1960er-Jahre stabil bei gut 1300 Einwohnerinnen und Einwohnern. Doch dann erreichte der Trend zum grossflächigeren Wohnen auch Malans. Vermögendere Bewohner zogen zu und bauten Einfamilienhäuser in lockerer Art.

**Peter Wegelin:** Die Zersiedelung hat nicht nur uns Bauern bedrängt. Es waren so viele Menschen schweizweit unzufrieden, dass 1969 endlich ein Artikel in die Bundesverfassung kam, der den Bund beauftragte, für eine «zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete →



Küng und Ratschelga 2, angrenzend an die Kirche und umgeben von dichter Bebauung, ist mit vier Hektaren die grösste Grünzone und das landschaftliche Juwel von Malans.



Schloss Bothmar, Sitz der Familie von Salis, in der Grünzone Iseppi 5. Vor dem Schloss liegt die 1,8 Hektaren grosse Grünzone Scadena 4.



In der Bildmitte das grosse, graue Haus Schmid, rechts davon das Bäckerhaus mit Ställen. Die Grünzone Under Bongert 3 mit knapp einer Hektare ist der Weinberg dieses Ensembles.



Unterdorf: Parzelle um Parzelle wird zugebaut.



Kuona: Haus um Haus wird der Dorfrand befestigt.



Törlweg: Verdichtungsdruck setzt Wingerten zu.

#### Torkel in der Grünzone?

Malanser Konsens ist: Die Grünzonen werden nicht überbaut. Das Baugesetz erlaubt aber «Kleinbauten» und «landwirtschaftliche Ökonomiebauten», wenn sie zu einem in der angrenzenden Bauzone stehenden Betrieb gehören. Der Winzer Georg Fromm will mit Peter Zumthor als Architekt seinen Weinbaubetrieb in der Grünzone Ratschelga erweitern und ersetzt dabei eine bestehende Remise. Gegen das von der

Gemeinde bewilligte Projekt gibt es Einsprachen. Der Bau werde der grösste Torkel im Dorf und bräuchte den Ausbau einer bestehenden Fahrspur zu einem 160 m langen Schotterrasenweg. Befürchtet wird auch eine künftige Nutzung als Gastwirtschaft. Die Einsprecher wollen, dass auch Winzer ihre Betriebe in Bau- und nicht in Grünzonen erweitern, was hier gut möglich wäre. Sie meinen, dass auch ein herausragender Architekt eine Grünzone schwäche, wenn in ihr gebaut werde.



Privilegiertes Wohnen am Rand der Grünzone Markstaller 1. Sie ist knapp eine Hektare gross.

→ Besiedelung» zu sorgen. Sowohl der Kanton Graubünden als auch der Kreis Maienfeld, zu dem Malans gehört, stimmte dem Raumplanungsartikel zu.

**Gody Clavadetscher:** Die attraktiven Wohnlagen von Malans sorgten dafür, dass die Spekulation mit Boden in Fahrt kam. Bodenverkäufer, Treuhänder und Gewerbler wehrten sich gegen die Raumplanung und die Einsicht, dass die Bauzonen viel zu gross waren.

**Josua Studach:** Anlass zum Aufstand war 1969 ein Bodengeschäft der Gemeinde, die ein Paket von Landverkäufen im Tausch gegen ein Planta-Haus eingefädelt hatte, wohl wissend, dass damit mitten auf der grünen Wiese am Waldrand eine Villa gebaut werden würde. Die Gemeindeversammlung genehmigte das Geschäft zwar, aber an der nächsten Wahlversammlung forderte einer von uns, dass der Gemeinderat abgewählt werden müsse. Das geschah natürlich nicht. Dafür wurde ein Vertreter des Gewerbes Gemeindepräsident.

**Peter Wegelin:** Ich war damals noch jung und weiss nur aus Schilderungen, dass dieses Bauprojekt die Malanser Raumplanungsdebatte lanciert hat. Josua und seine Kollegen schrieben Einsprachen gegen das Baugesuch und versuchten, dem Bauherrn die Wasserzuleitung zu verbieten. Der Gemeindevorstand wies alles ab. Aber viele waren erwacht, denn sie fürchteten, dass dem Bauen in den Reben Tür und Tor geöffnet würde.

**Gody Clavadetscher:** Man wirbt bis heute mit «Wohnen in den Reben». Mir hat daran gefallen, dass es für dieses Wohnen immerhin auch Reben brauchen wird.

**Josua Studach:** Wir luden zu Informationsveranstaltungen ein, organisierten eine Pressefahrt, gründeten einen Verein, in dem neben uns jungen Landschaftsschützern auch gestandene Bürgerliche wie Brigadier Walter Gemsch mitwirkten. Der Gemeinderat warnte: «Wünschen Sie eine totale Bausperre mit allen Folgen, zum Beispiel der Einstellung begonnener Bauten, mit der Möglichkeit, Forderungen wegen der Teuerung übernehmen zu müssen, und Rechtshandel auf Ihre Kosten?» Das Klima war gehässig.

**Peter Wegelin:** Der Gemeindevorstand fuhr auf zwei Schienen weiter. Auf der einen nahm er sich vor, eine neue Ortsplanung aufzugleisen. Auf der anderen bewilligte er neue Bauten im «übrigen Gemeindegebiet» und wollte möglichst viel als Bauzone sichern. Deshalb lancierten wir eine Initiative, die verlangte, dass ein grosses Stück Rebland auszonieren sei. Gut die Hälfte der Stimmbürger unterzeichnete das Begehren.

**Gody Clavadetscher:** Wir beherrschten das politische Handwerk aber schlecht. Der Gemeinderat mobilisierte gut, wir vergassen das und haben verloren.

**Josua Studach:** Die «neue Ortsplanung» hatte zwei Themen. Erstens wurden die bestehenden Bauzonen gutgeheissen, und wer Bauabsichten hatte, dessen Land wurde noch eingezont. Zweitens gab es aber Besitzer, die ihr Land entschädigungslos in eine Grünzone gaben. Das sind die grossen Baumgärten und Rebberge, die heute die Substanz und das Bild des Dorfs ausmachen.

**Gody Clavadetscher:** Der KÜng zum Beispiel ist der Weinberg oberhalb der Kirche. Er ist mit 2,6 Hektaren die grösste Rebparzelle von Malans und gehört der Familie Salis-Soglio. Das war Bauland an bester Lage und seit 1949 gepachtetes Rebland unserer Familie. Eines Tages fasste ich Mut und klopfte zusammen mit Oswald Janggen ans Tor des Schlosses Bothmar. Marguerite von Salis-Soglio führte uns in den Rittersaal. Wir hatten saubere Hemden an, rochen dennoch nach Stall und baten sie, ihre fast drei Hektaren des KÜng vor der Bebauung zu schützen und in die Grünzone zu geben. Sie hat sofort zugestimmt, und ihr Anwalt hat das Nötige in die Wege geleitet.

Andere Familien zogen mit, sodass über fünf Hektaren Grünzone gesichert werden konnten. Auch die Gemeinde stellte ein Stück Land am Waldrand in die Grünzone.

**Peter Wegelin:** Der Gemeinderat nutzte 1977 die Grosszügigkeit der Grundbesitzer und rechtfertigte damit den Ausbau der Bauzone. Sein Ziel war, Malans als Wohnort für 5000 Menschen zu rüsten – wir waren damals etwas über 1300. Die Bevölkerung nahm aber nie im geplanten Mass zu. Neu-Malans wurde mit Häusern bloss locker bebaut.

**Josua Studach:** Dennoch – die Sensibilität für sorgfältigen Umgang mit dem Land war schon lange kein Anliegen mehr von Bauern und Weinbauern allein. 1980 wurden mit dem Raumplanungsgesetz des Bundes die Grundlagen gestärkt. Der Kanton Graubünden hatte mittlerweile viel Wissen in Raumplanungsfragen, und es gab dafür auch den politischen Willen. Die Gemeinden wurden aufgefordert, die viel zu grossen Bauzonen zu reduzieren. Und in Malans wirkte nun ein Vorstand, der immer wieder mit uns Landschaftsschützern zusammenarbeitete. Unsere Freunde arbeiteten in Kommissionen mit und wurden in den Gemeinderat gewählt.

**Gody Clavadetscher:** Mit dem Zonenplan von 1988 gelang es, weitere 15 Hektaren Reb- und Kulturland aus der Bauzone zu nehmen. Gut 6,5 Hektaren schlug der Gemeinderat vor, und weitere 8,5 Hektaren wurden an der Gemeindeversammlung auf Anträge von Dorfarzt Christoph Meier und Landschaftsarchitekt Lieni Wegelin aus der Bauzone entlassen. Schöne Rebberge waren nun Landwirtschaftszone. Entschädigungen gab es keine, und fast keine Rekurse wurden gutgeheissen. Auch verschoben weitere Grundeigentümer noch zwei Hektaren in die Grünzonen, die nun fast 7,5 Hektaren massen. Wobei ich als Bauer anfügen will, dass diese Grünzonen für uns nicht nur schön, sondern auch wichtig sind – es ist beste Reblage. Und man darf ruhig sagen, dass Land in der Grün- oder Landwirtschaftszone erheblich weniger Steuern kostet.

**Peter Wegelin:** Wir waren und sind keineswegs gegen die wirtschaftliche Entwicklung des Dorfs. Auch der Zonenplan von 1988 bietet Platz für 1400 zusätzliche Einwohner. Und die Grünzonen sind ein grosser Wert, nicht nur für uns Weinbauern, sondern auch für das Dorf. Auch die Besitzer des Baulandes, das an Grünzonen grenzt, wissen, was sie damit haben. Mehrwert mussten sie nie abgeben.

**Josua Studach:** Die nun über dreissig Jahre alte Zonenordnung hat sich bewährt. Wir haben etwas erreicht. Der Gemeinderat zieht seither am selben Strick. Das Motto heisst: Keine neuen Einzonungen. So geschah es denn auch. Bis auf die Gärtnereien, deren Grundstücke wurden noch umgezont und nach und nach überbaut. Immerhin hat man bei den letzten zwei Umzonungen erstmals Mehrwert aus Planungsgewinnen abgeschöpft.

**Gody Clavadetscher:** Rückblickend bin ich zufrieden. Es ist gut, wie es nun ist. Ich warne aber davor zu denken, die Dorflandschaft bleibe selbstverständlich so. Man muss wachsam sein. Und ich bin bekümmert, dass sich die jüngere Generation nicht für die Planung interessiert.

**Josua Studach:** Neue Grünzonen aus bisherigem Bauland wird es kaum mehr geben. Der Quadratmeter Land kostet mittlerweile bis zu 1200 Franken. Und wird ein Rebberg in der Bauzone mit Eigentumswohnungen überbaut, gibt das zwar einen Aufstand unter den Anwohnern, aber der nützt nichts. Statt neuer Einzonungen ist nun im Dorf die Innen- und Nachverdichtung Trumpf. Das ist sinnvoll und ein grosser Schritt, wenn ich an die 1960er-Jahre zurückdenke. Aber die Gemeinden wissen nicht, was das heisst. Auch Malans muss da an die Arbeit und auf die Verdichtung mit der Forderung «Qualität der Architektur» antworten. Wie das geht? Da tappen wir alle noch im Nebel. ●



**Gody Clavadetscher, \*1942**

ist Bauer und Weinbauer. Er ist zusammen mit seiner Frau Annemarie ein Pionier der Bio-Landwirtschaft. Heute führen seine Söhne den Betrieb. Er war lange Jahre Mitglied der Kommission, die den Zonenplan beriet, und sass im Gemeinde- und im Bürgerrat.



**Peter Wegelin, \*1952**

ist der Winzer des Weinguts Scadena und produziert vielfach ausgezeichneten Pinot Noir und andere Sorten. Er engagierte sich für die Auszonungsinitiative «Untere Bongertrechtli».



**Josua Studach, \*1937**

studierte Forstingenieur und Raumplanung. Er war einer der ersten Raumplaner Graubündens und führte viele Jahre das Büro Stauffer & Studach. Er ist seit den Anfängen der Ortsplanung als Landschaftsschützer engagiert.

#### **Zur Ortsplanung gibt es eine Broschüre:**

«Malans – Die Geschichte der Bemühungen, ein Weinbaudorf zu erhalten». Erhältlich bei [josua.studach@sunrise.ch](mailto:josua.studach@sunrise.ch)