



## Newsletter 11 / 02.02.2011

Dieser Newsletter von Derungs Immobilien will bestehende oder kommende Immobilieneigentümer des Val Lumnezia mit den aktuellen News im Bereich Immobilien und allem, was die Immobilienpreise im Tal beeinflussen könnte, versorgen.

### **Auftrag Claus im Grossen Rat GR bzgl. Maiensässe**

Im Newsletter 08 „Es bewegt sich was bei den Maiensässes“ vom 27.10.2010 hatte ich über den Auftrag von Grossrat Claus bereits berichtet. In seinem Auftrag forderte Claus den Regierungsrat „betreffend der Umnutzung von brachliegenden landwirtschaftlichen Bauten ausserhalb der bauzone“ Stellung zu nehmen. Nachfolgend ist die Antwort der Regierung aus dem Grossratsprotokoll Dezember 10 im Wortlaut angeführt:

„Antwort der Regierung

Der Auftrag thematisiert die Problematik der zahlreichen landwirtschaftlichen Bauten ausserhalb der Bauzonen, die aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft funktionslos geworden sind und daher zu zerfallen drohen, sofern sie nicht zu landwirtschaftsfremden Zwecken umgenutzt werden können. Herausgefordert ist offenbar die Raumplanung, obschon die Zerfallsproblematik an sich eine direkte Auswirkung der Landwirtschaftspolitik ist.

Die gegenwärtige Rechtslage sieht wie folgt aus: Soweit es um landwirtschaftliche Wohnbauten geht, hat sich die Lage geklärt, nachdem das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) im Jahr 2000 den Grundsatz "wohnen bleibt wohnen" eingeführt hat.

Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude dürfen demgegenüber spätestens seit dem Inkrafttreten des RPG im Jahre 1980 von Bundesrechts wegen grundsätzlich nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden; sie dürfen lediglich instandgehalten und bestenfalls als Lager- und Abstellraum genutzt werden. Soweit in diesem Bereich Ermessensspielräume überhaupt bestehen, wurden und werden diese von der kantonalen BAB-Behörde voll ausgeschöpft.

Da der zu befürchtende allmähliche Zerfall der hergebrachten bäuerlichen Bausubstanz nicht in jedem Fall eine gute Lösung ist, sondern je nach Situation und/oder Gebiet ein grösserer Verlust für die Kulturlandschaft bedeuten kann, hat der Bund in den letzten Jahren auf Druck der Kantone einige Ausnahmeregelungen erlassen. Zu erwähnen sind die Instrumente der Erhaltungszone (Art. 33 RPV), der landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 RPV) und der schützenswerten Einzelbauten (Art. 24d Abs. 2 RPG), welche u.a. selbst Stallumnutzungen zu Wohnzwecken ermöglichen, sofern gewisse Kriterien erfüllt sind. In Graubünden sind die gesetzgeberischen und richtplanerischen Voraussetzungen geschaffen worden, damit diese bundesrechtlichen Ausnahmeregelungen zum Tragen kommen können. Beim Instrument der landschaftsprägenden Bauten sind gemäss kantonalem Richtplan zunächst die Regionalplanungsverbände gefordert, Gebiete zu bezeichnen, innerhalb derer Ställe über die jeweilige Ortsplanung als geschützt und umnutzbar bezeichnet werden können, was kürzlich im Tessin kantonsweit geschehen ist. In einzelnen Bündner Regionen sind entsprechende Richtplanungen bereits beschlossen (z.B. Bregaglia).

Weitergehende Ausnahmemöglichkeiten zu Gunsten von Stallumnutzungen sieht das heutige Bundesrecht nicht vor. Deshalb ist es der Regierung jedenfalls im Moment verwehrt, dem Grossen Rat im Sinne des vorliegenden Auftrages (weitere) Wege für Umnutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Dies könnte sich freilich bald ändern. Der Bund hat nämlich die Arbeiten zu einer Totalrevision des RPG nach dem gescheiterten ersten Versuch vom Jahre 2008 wieder aufgenommen. Sofern dabei an die Reformvorschläge des ersten Versuches angeknüpft wird, ist für den BAB-Bereich nebst einer generellen Stärkung der kantonalen Legiferierungskompetenz, auch eine Ermöglichung von weiteren Sonderregelungen zu erwarten, welche in Ergänzung zu den bisherigen "musealen" Ansätzen im Sinne der Tessiner Lösung auch entwicklungspolitische Modelle – Stichwort Sondernutzungsräume – zum Gegenstand haben könnten.

Die Regierung verfolgt diese Revisionsarbeiten und wird die kantonsspezifischen Interessen in den Gesetzgebungsprozess einbringen. Sobald diese RPG-Revision abgeschlossen ist, wird die Regierung ihrerseits eine Teilrevision des KRG an die Hand nehmen und bei dieser Gelegenheit dem Grossen Rat Vorschläge im Sinne des Auftrages unterbreiten können. Parallel dazu prüft die Regierung schon jetzt anhand von Pilotprojekten die Machbarkeit einer In-Wert-Setzung brach liegender landwirtschaftlicher Bausubstanz für nachhaltige touristische Beherbergungsformen, dies z.B. durch die Definition von Sondernutzungsräumen im Sinne einer entwicklungspolitischen Massnahme in strukturschwachen Regionen.

In diesem Sinne (weiterhin volle Ausschöpfung der vorhandenen Ermessensspielräume; Einflussnahme auf RPG-Revision; Pilotprojekte "Sondernutzungsräume") ist die Regierung bereit, den vorliegenden Auftrag entgegenzunehmen.“

Diese Antwort war in etwa zu erwarten. Interessant wird die weitere Entwicklung der RPG-Revision und des Falls „Tessin“ zu verfolgen sein.

Übrigens kann man den ganzen Wortlaut der Diskussion nach der Antwort des Regierungsrates im Internet unter [www.gr.ch](http://www.gr.ch) > Institutionen > Parlament > Protokolle Sessionen abrufen.

Weiter möchte ich auch jeden darauf hinweisen, welcher Streitigkeiten mit dem Amt für Raumplanung Graubünden hat, gegenüber dem Amt immer zu erwähnen, dass die „BAB-Behörde alle möglichen Ermessungsspielräume bereits ausgeschöpft“. Und zwar gemäss Regierungsrat Trachsel.

Wenn Sie sich für die Maiensässe einsetzen wollen, dann kann ich Ihnen nur empfehlen dem Verein „Rakul“ beizutreten. Der Präsident Peter Tarnutzer ist so quasi der Anwalt unserer Maiensässe. Die Vereinshomepage erreichen Sie unter [www.kulturzerfall.ch](http://www.kulturzerfall.ch).

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

---

### Impressum

---

Derungs Immobilien AG  
Piogn 124a  
Postfach 5  
7148 Lumbrein

[www.derungs-immobilias.ch](http://www.derungs-immobilias.ch)

[www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch)

[gian.derungs@derungs-gu.ch](mailto:gian.derungs@derungs-gu.ch)

---