



Zweitwohnungen – wie weiter? Zur Identität von Siedlung und Landschaft

Pra San Peder/Val Sinestra



Soglio GR





Novaggio TI



Soazza GR



Poschiavo GR





Bergeller Thesen 2011

1. Die Erhaltung der Maiensässe muss primär vom landschaftlichen Wert und nicht vom Gebäudewert ausgehen. Nicht jedes Maiensäss ist zwingend erhaltenswert. Reine Ruinensiedlungen sollen in der Regel sich selbst überlassen werden.
2. In erster Linie ist die landwirtschaftliche Nutzung so zu fördern, dass die natürlichen und kulturellen Qualitäten (Magerwiesen, Terrassen, Einfriedungen, alte Wege) erhalten bleiben.
3. Es ist das Instrument einer «Maiensässzone» einzuführen, die räumlich festlegt, wo Umnutzungen zugunsten der Gebäude- und Landschaftserhaltung möglich sein sollen.
4. Die Ausscheidung einer Maiensässzone bedarf einer vorgängigen Institutionalisierung aller Eigentümer und Nutzer.
5. Eine Umnutzung der Gebäude zu privaten Ferienhauszwecken ohne Bezug zur Landschaftspflege ist generell auszuschliessen.

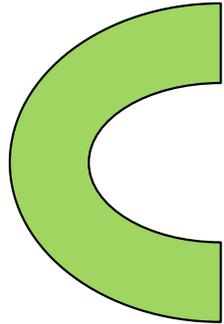


Bergeller Thesen 2011 (2)

6. Ökonomiebauten eignen sich in der Regel nicht für eine Wohnnutzung. Das Prinzip «schutzwürdig=umbaubar» ist namentlich für Ställe, Scheunen, Stadel kaum je geeignet.
7. Ein Abriss und Wiederaufbau von bewohnbaren Maiensässbauten soll nur nach natürlicher Zerstörung und unter Einbezug der Denkmalpflege möglich sein.
8. Bauliche Massnahmen und die Materialwahl zur Instandsetzung und Verbesserung einer bestehenden Wohnnutzung sind so vorzunehmen, dass nach einer späteren Nutzungsaufgabe ein passiver Zerfall wieder möglich ist.
9. Die Umnutzungsbewilligung für nicht-landwirtschaftliches Wohnen ist mit einer Mehrwertabgabe («Landschaftsfranken») zugunsten der Landschaftspflege und der Instandsetzung von nicht umnutzbaren Gebäuden in der Regel innerhalb derselben Maiensässzone zu verbinden.



Umstrittener Planungs- und Kompensationsansatz RPG 2



- *Mehr Flexibilität beim Bauen ausserhalb der Bauzonen für regionale Bedürfnisse: Zulassung von Spezialregelungen*
- *Dies muss zwingend mit mindestens gleichwertigen Kompensationsmassnahmen verbunden sein.*
- *Regelung wird im kantonalen Richtplan festgelegt.*
- *Zugelassene Mehrnutzungen dürfen insgesamt nicht zu grösseren, intensiveren oder störenderen Nutzungen führen*
- *Baubewilligungen setzen den Nachweis der hinreichenden Kompensation voraus*

+ Standesinitiativen GR, VS/Motion UREK SR: Wohnraum aus Ställen

Öffnen im Dreivierteltakt ...

ADVOCATE

RPG 2007

aRPG 24, I/RPV : Streusiedlungsgebiete
RPG 24 standortgebundene Bauten
RPG 24a: ohne bauliche Massnahmen
RPG 24b, I: nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agritourismus)
RPG 24b, 2: nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen Bezug
RPG 24c: teilweise Änderung altrechtlicher Bauten
RPG 37a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten
RPG 24d, I: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten
RPG 24d, 2: vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten
RPG 24d, I bis: Zweckänderung für hobbymässige Tierhaltung

RPG 2011

aRPG 24, I/RPV : Streusiedlungsgebiete
RPG 24 standortgebundene Bauten
RPG 24a: ohne bauliche Massnahmen
RPG 24b, I: nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agritourismus)
RPG 24b, 2: nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen Bezug
RPG 24c: bestehende zonenwidrige Bauten: Ausdehnung des Anwendungsbereichs
RPG 37a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten
RPG 24d, I: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten
RPG 24d, 2: vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten
RPG 24d, I bis: Zweckänderung für hobbymässige Tierhaltung

RPG 2013

aRPG 24, I/RPV : Streusiedlungsgebiete
RPG 24 standortgebundene Bauten
RPG 24a: ohne bauliche Massnahmen
RPG 24b, I: nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agritourismus)
RPG 24b, 2: nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen Bezug
RPG 24c: bestehende zonenwidrige Bauten: Ausdehnung des Anwendungsbereichs
RPG 37a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten
RPG 24d, I: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten
RPG 24d, 2: vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten
RPG 24c: Zweckänderung für hobbymässige Tierhaltung

Innere Aufstockung

Biogasanlagen

Pferdehaltung

RPG 1979

aRPG 24, I: standortgebundene Bauten
aRPG 24, 2: teilweise Änderung

RPV 1980

aRPG 24, I/RPV : Streusiedlungsgebiete
aRPG 24, I: standortgebundene Bauten
aRPG 24, 2: teilweise Änderung

RPG 1998

aRPG 24, I/RPV : Streusiedlungsgebiete
RPG 24 standortgebunden
RPG 24a: ohne bauliche Massnahmen
RPG 24b: nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe
RPG 24c: teilweise Änderung altrechtlicher Bauten
RPG 37a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten
RPG 24d, I: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten
RPG 24d, 2: vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten

WAS IST HEUTE SCHON MÖGLICH?

- RPV 39: Flexibilität in traditionellen, von Abwanderung bedrohten Streusiedlungsgebieten
- RPG 16a: grosse landwirtschaftliche Industriebauten, Aussiedlungen, Produkteverarbeitung und Vermarktung
- RPG 24b: Bauzonengewerbe aB: Partylokale, Ferienwohnungen usw.
- RPG 24c: Ersatz von Kleinbauernhäusern durch nichtlandwirtschaftliche Neubauten (Erst- und Zweitwohnungen)
- RPG 24d: Ställe und Scheunen als Ferienhäuser: «als landschaftstypisch geschützte Bauten»



Zu verkaufen:
Hütte und Stall,
neu renoviert
Grosser Umschwung
mit Privatwald
(weitere Objekte auf Anfrage)
www.kraft-holzbau.ch
078 817 33 12

kraft
HOLZBAU
Münster / Gschinen

The advertisement features a blue sign with white text and several small photographs showing different types of wooden buildings and interior views. The sign is placed in front of a snowy mountain landscape.



Folgen für das Oberengadin und Bergell

- Mehr Zweitwohnungen ausserhalb Bauzonen
- Bauen wird mehr ausserhalb statt innerhalb Bauzone gefördert
- Planungsmodell führt zu Rechtsungleichheiten
- Ställe an sonniger Lage werden Spekulationsobjekte, schützenswerte Objekte an uninteressanter Lage werden abgerissen
- Trennungsgebot Baugebiet/Nichtbaugebiet wird geritzt