



## Newsletter 08 / 27.10.2010

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.

### **Maiensässhütten: Es tut sich (endlich) was!!!**

Im Newsletter 06 vom 30.07.2010 hatte ich bereits über die Maiensässe berichtet. Dort hatte ich auch den Vorstoss von NR Hansjörg Hassler erwähnt. Seitdem hat sich einiges getan in dieser Hinsicht. Bruno Claus und Renatus Casutt haben im Grossrat vom Kanton Graubünden zwei Vorstösse eingereicht und damit die Regierung beauftragt abzuklären, wie „sanfte“ Umbauten von Maiensässen ermöglicht werden könnten. Der politische Druck und die öffentliche Aufmerksamkeit für eine Lösung der „Maiensäss-Problematik“ konnte somit beträchtlich gesteigert werden. Nun ist die Politik am Zug, sowohl in Bern wie auch in Chur.

Am 31. August 2010 erschien ein Artikel in der Quotidiana dazu und am 15. September berichtete die Südostschweiz am Sonntag. Beide Artikel sind im Anhang.

Auch wurde ich Mitte September angefragt für einen Beitrag für das romanische Fernsehen. Dieser Beitrag wurde in der Sendung Telesguard auf SF1 ausgestrahlt. Unter nachfolgendem Link kann der Beitrag nochmals angeschaut werden:

<http://www.rtr.ch/home/utensils/players/video.0a986e2f-a171-4c89-8af1-60ca0e0cdc3c.html>

Auf jeden Fall bin ich gespannt wie es nun weitergeht mit den Maiensässen und wie der Bundesrat bzw. der Regierungsrat im Kanton Graubünden auf die Anfragen antworten werden.

Ein Chance für die Maiensässe sehe ich nur, wenn entweder der Bund den Kantonen bei der Raumplanung ausserhalb der Bauzonen mehr Kompetenzen gibt, damit der Kanton jeweils für Regionen mit spezifischen Eigenschaften auch verschiedene Regelungen treffen kann. Weiter könnte noch eine Möglichkeit darin bestehen, wenn der Kanton Graubünden all diese Maiensässe im alpinen Raum, analog wie der Tessin es mit den Rustici gemacht hat, als landschaftsprägend einstuft und den Erhalt somit ermöglicht. Ein Hinweis auf die Richtung oder die Chancen dieser Möglichkeiten sollten die Antworten der Räte liefern.

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

---

### Impressum

---

Derungs Immobilien  
Piogn 124a  
Postfach 5  
7148 Lumbrin

[www.derungs-immobiliar.ch](http://www.derungs-immobiliar.ch)  
[www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch)  
[gian.derungs@derungs-gu.ch](mailto:gian.derungs@derungs-gu.ch)

---

## REGION

DIE SÜDOSTSCHWEIZ AM SONNTAG 15. SEPTEMBER 2010 9

# Wie weiter mit den alten Maiensässen?

**Graubünden will das Potenzial leer stehender Maiensässe und Ställe touristisch ausschöpfen. Die Nachfrage ist beträchtlich – aber auch die gesetzlichen Hürden sind hoch. Derzeit suchen zwei kantonale Ämter nach Lösungen.**

Von Olivier Berger

Chur. – Investitionen von 8,5 Millionen Franken und eine jährlich wiederkehrende Wertschöpfung von rund einer halben Million Franken: Dieses wirtschaftliche Potenzial hat der Bündner Wirtschaftsstudent Gian Derungs für eine Nutzung leer stehender und heute aus gesetzlichen Gründen nicht verwendbarer Maiensässe im Oberen Lugnez errechnet. Derungs' im vergangenen Jahr veröffentlichte Untersuchung zu den Auswirkungen baurechtlicher Vorschriften auf den Lugnezer Maiensäss-Markt hat noch eine weitere Tatsache ergeben: Wer in der Surselva kein Maiensäss findet, weicht auf andere Schweizer Regionen oder das Ausland aus.

## Den rechtlichen Spielraum ausnützen

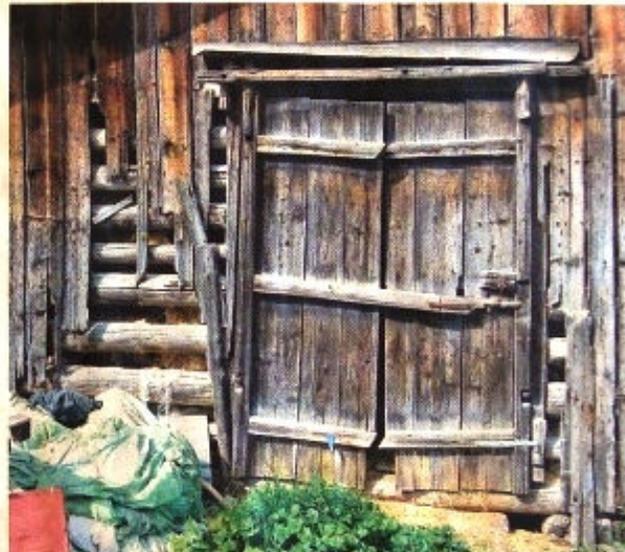
Auch die Bündner Politik nimmt sich inzwischen leer stehender Ställe und unbewirtschafteter Maiensässe an. In der Augustsession des Grossen Rates sind gleich zwei Vorstösse zum Thema

eingereicht worden. Der Churer FDP-Grossrat Bruno W. Claus fordert die Regierung auf, den maximalen rechtlichen Spielraum auszunützen, um die Bauten für Wohnzwecke nutzbar zu machen; die Freie Fraktion wiederum lässt durchblicken, dass sie sich auch eine «sinnvolle bzw. touristische Nutzung» vorstellen kann.

## Zwei Pilotprojekte sind bereits lanciert

Mit ihren Vorstössen rennen die Parlamentarier auf der kantonalen Verwaltung allerdings längst offene Türen ein. Im Rahmen der Strategie für den Umgang mit so genannt potenzialarmen Räumen hat das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) gemeinsam mit regionalen Vertretern bereits vor geraumer Zeit je ein Pilotprojekt im Avers und Lugnez lanciert, das auf die touristische Nutzung der Maiensässe abzielt.

Laut AWT-Vorsteher Eugen Arpagaus wird mit den Averser Verantwortlichen derzeit über einem möglichen Betriebskonzept gebrütet. «Es geht darum, wie die Maiensässe touristisch vermarktet und bewirtschaftet werden können.» Weniger weit gediehen ist die Planung im Fall des Lugnez. «Hier diskutieren wir mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung noch über rechtliche Fragen», sagt Arpagaus. Der Grund: Die Maiensässe im Avers liegen in der Bauzone, jene im Lugnez nicht.



**Brachliegendes Potenzial:** Die Umnutzung dieses und anderer Ställe im Lugnez könnte der Region eine halbe Million jährlich bringen. Bild: Rolf Cana

Umbauten und Umnutzungen sind damit an den Lugnezer Ställen rechtlich eigentlich nicht möglich. Allerdings, so Carlo Decurtins, Jurist für Raumplanung im kantonalen Departement für Volkswirtschaft und Soziales, böten das Raumplanungsgesetz des Bundes und die zugehörige Verordnung drei Schlupflöcher: «Umnutzungen sind möglich, wenn grössere Gruppen von Ställen einer so genannten Erhaltungszone zugewiesen, einzelne Bauten für schützenswert erklärt oder bestimmte Ställe als land-

schaftsprägende Bauten deklariert werden.»

Im Mittelpunkt des Interesses stehen auf der kantonalen Verwaltung derzeit die «landschaftsprägenden Bauten». Der Kanton Tessin hat erst kürzlich rund 2500 Rustici für landschaftsprägend erklärt und ihren Umbau in Ferienwohnungen auf diese Weise – zum Teil rückwirkend – legitimiert. «Im Kanton Graubünden ist man diesbezüglich – zum Teil sicher zu Recht – etwas zurückhaltender», sagt Raumplanungsjurist Decurtins.

Allerdings prüft man jetzt, die Bestimmung fallweise für so genannte Sondernutzungszonen anzuwenden.

## Zerfallene Ställe sind ein Dorn im Auge

Deutlich forscher vorgeben möchte der Verein für Raumentwicklung, Kultur und Landschaft (Rakul). «Wir möchten praktisch alle Ställe im Alpenraum für landschaftsprägend erklären», bestätigt Vereinspräsident Peter Tarnutzer. Einschränkungen für die Umnutzungen sollen demnach nur noch gestalterischer Natur sein. Dem Rakul geht es allerdings weniger um touristische Wertschöpfung als ums Landschaftsbild: Dem Verein sind die vielen zerfallenden Ställe im Kanton ein Dorn im Auge.

Wenig Probleme mit den verlotterten Ställen hat man dagegen beim Bundner Heimatschutz, wie Diego Giovanoli, Vorstandsmitglied und Autor des Buches «Alpschermen und Maiensässe», betont. «Wir werden uns daran gewöhnen müssen, dass ein Teil der Maiensässe verschwindet.» Eine allfällige Umnutzung dürfte laut Giovanoli oft schon an wirtschaftlichen Zwängen scheitern. «So etwas rentiert sich nur selten.» Auch Arpagaus ist sich bewusst, dass die potenziellen Maiensäss-Resorts im Kanton nichts für sparsame Feriengäste wären. «Das würde sich sicher im höheren Preissegment bewegen.»

# Tgei far cun nuegls ord diever?

Bruno Claus e Renatus Casutt inoltreschan ina incumbensa el cussegl grond

DA MARTIN CABALZAR

■ El Grischun dat ei numerus baghetgs agricols ordeifer la zona da baghegiar che vegnan buca nezegiai pli. Duas incumbensas parlamentaras inoltradas el cussegl grond vulan slucar la pratica vertenta. Il deputau liberaldemocrat *Bruno Claus* (Cuera) ei digl avis ch'in diever agricol dils anteriurs baghetgs da cuolm en lur fuorma oriunda fettschi strusch senn pli. La decadenza da quels edificis seigi perquei programmada. Savens vegni denton era il fons entuorn quels clavaus decadents buca cultivaus pli, aschia che bia pradas creschien en. Tenor meini da Claus fuss ei denton tuttavia pussivel d'impedir che tons baghetgs che dertien tempru alla cuntrada mondien en decadenza cun lubir midadas d'intent che corrispundien als bassegns hodierns. S'entelli che talas adattaziuns stoppien succeder a moda migeivla e tener quen dalla protezzion dalla cuntrada, punctescha Claus. «Damai ch'il dretg federal ei en quei grau feig restrictiv sto il cantun nezegiar maximalmein siu spazi d'agir», scriva



Baghetgs che vegnan buca duvrai pli van en decadenza, sco quei che Robert Heinz (Evras) declara. FOTO TH. GSTÖHL

Claus. Ella medema crena dat era la fracziun da pps/independents cun *Renatus Casutt* (Falera) alla testa. Omisduas intervenziuns vulan incumbensar la regenza da mussar vias co ina «adattaziun mi-

geivla» duei veser ora en quei connex. Renatus Casutt vul era saver explicitamein dalla regenza schebein era in nez turistic seigi cunvegnents e da promover. Sco Casutt constatescha seigi la popula-

ziun bein prompta da mantener ils edificis menziunai, ei maunchi denton las premissas legalas persuerter. Ils incumbensaders ein ussa spanegiai dalla risposta dalla regenza.

Claus hodierny 31.08.2010