

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 93 (1998)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Ohne lange Überzeugungsarbeit geht es nicht : Bündner  
Gemeindeautonomie, Ortsplanung und Bauberatung  
**Autor:** Held, Fortunat  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175815>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.04.2026

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

# Ohne lange Überzeugungsarbeit geht es nicht

von Fortunat Held, dipl. Architekt ETH, Bauberater Bündner Heimatschutz, Malans

Die Planungswelle hat sich nach der Annahme des Kantonalen Raumplanungsgesetzes 1973 und im Vorfeld der Diskussionen um das Bundesgesetz über die Raumplanung von 1975 und nach Inkrafttreten des dringlichen Bundesbeschlusses über «Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung» (1973) über alle grösseren Gemeinden ausgebreitet. Doch in den meisten Gemeinden gibt es noch gar keine wirksamen Planungsgesetze, es existieren «Bauordnungen» mit rudimentären Zonen-Nutzungsplänen.

## **Maienfeld: Weniger Vorschriften dank Beratung**

In Maienfeld, dem Weinbaustädtchen in der Bündner Herrschaft, geht die Initiative einer Zonenplan- und Baugesetzrevision von der örtlichen Heimatschutzkommission aus. Diese kann von den Planern überzeugt werden, dass ein Inventar das wichtigste Instrument für eine wirksame Ortsbildschutzplanung darstellt. So entstand das Musterinventar «Vorder Winkel» zwischen 1972 und 1974. Inzwischen ist die Revision der Ortsplanung eingeleitet worden. Zum erstenmal wird im Kanton Graubünden eine Planung durchgeführt, bei der Siedlung und Landschaft, Nutzung und Gestaltung von Beginn der Planungsarbeit an eng miteinander verbunden sind. Das Bauzonenareal kann in langwieriger Überzeugungsarbeit durch Übereinkunft mit den einzelnen Grundeigentümern um etwa 300 000 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Dadurch bleiben die Silhouette der typischen Strassenzüge und das Gesicht des historischen Stadtkerns erhalten.

Die speziellen politischen Strukturen der Bündner Gemeinden wirken sich besonders dort aus, wo Gesetze erlassen werden müssen, welche stark ins Eigentum und in die (bäuerliche) Selbstbestimmung eingreifen. Deshalb ist jeder Planungsvorgang ein komplexer Überzeugungsprozess. Das Gespräch muss mit allen Beteiligten offen und über längere Zeit geführt werden. In jeder der drei folgenden Beispiele waren und sind daher andere Parameter für die Durchführung einer erfolversprechenden Planung massgebend.

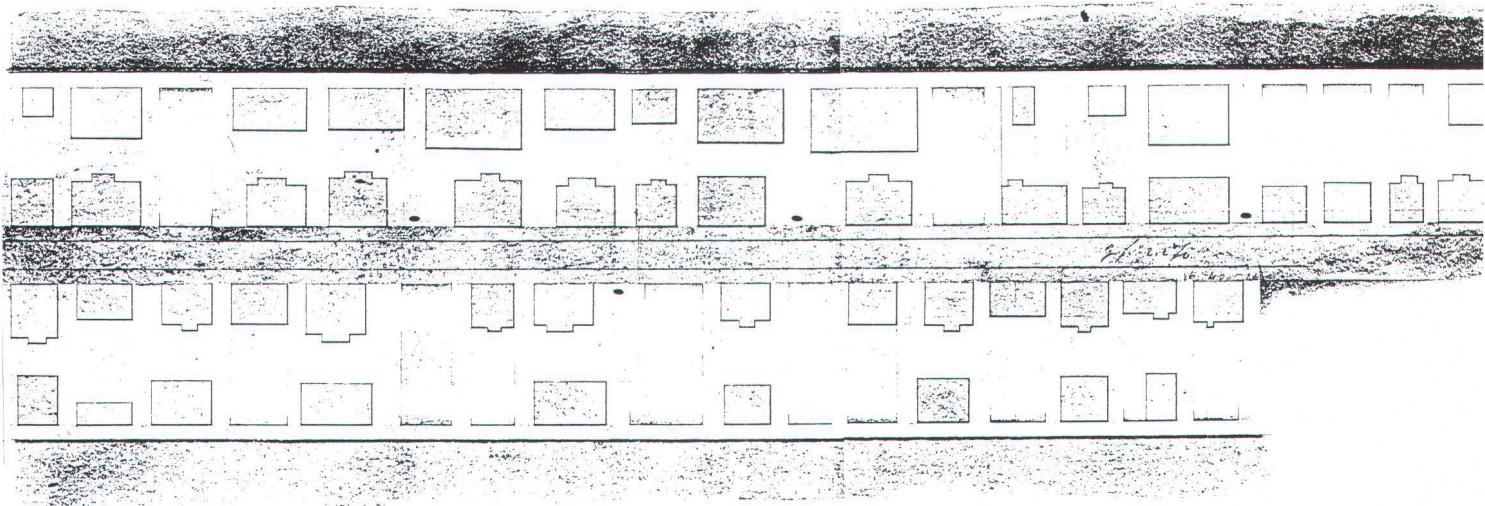
Bald hat sich die Idee durchgesetzt, nebst Gestaltungsplänen und Bauvorschriften für die drei Kernzonenbereiche eine Bauberatung einzurichten. So kann auch die Regelungsdichte im Gesetz eingeschränkt werden. Im Planungsgremium hat man auch bald erkannt, dass die Bauberatung bei der Umsetzung der Norm in den laufenden Planungs- und Baufortschritt hilfreich sein wird. Allerdings regt sich an der konstituierenden Gemeindeversammlung Widerstand gegen den «Bauvogt». In Maienfeld gibt es die historische Einrichtung eines städtischen Werkmeisters, der über mehrere hundert Jahre als «Baugewaltiger» auftritt, Zeughaus, Brunnen, Susten erstellt, für die Währung von Rhein und Rufen verantwortlich ist und auch die Bautätigkeit der Bauern, Wirte, Viehhändler und anderer Gewerbetreibender zu überwachen hat. «Ein Vogt ist wohl genug!» So und ähnlich argumentiert die Gemeindeversammlung. Glücklicherweise gibt es aber noch die «Heimatschutzkommission»! Diese wird an Stelle des Bauberaters eingesetzt. Bei wichtigen Objekten holt sie Fachgutachten ein.

## **Flims: ästhetische und baupolizeiliche Auflagen getrennt**

In Flims liegen die Verhältnisse ganz anders. Der Ort hat sich aus bescheidenen Anfängen als «Sommerfrische» im 20. Jahrhundert zum internationalen Touristikzentrum entwickelt. Hier gilt es, nebst Auszonungen zur Bewahrung der Landwirtschaft und der Infrastruktur für den Skisport, die bildhaft schönen Ställe und Bauernhäuser von Scheia und Fidaz sowie den Dorfkern oberhalb der Landstrasse (Vitj grond) möglichst mit Höfen und Gärten zu erhalten. Doch dieses Unterfangen, das sich in einer boomenden Bauwirtschaft mit täglich höheren Landpreisen als nicht ganz leicht erweist. Zwar ergänzen sich die Interessen von Fremdenverkehr, Parahotellerie und traditioneller Familien-Hotellerie mit denen der Landwirtschaft auf ideale Weise.

In Flims sind aber auch andere Interessen zu beachten und durch planerische Massnahmen zu fördern. Der Landpreis steigt mit der höheren Ausnutzung, die vorhandenen Volumina sind einzig durch das Hofstattbaurecht

# Genografia



## Profilo-transversale



Oben der Plan von Richard La Nicca von 1845 zum Wiederaufbau von Thuisis, unten der darauf abgestützte und von der Heimatschutz-Bauberatung geförderte generelle Gestaltungsplan von 1985.

En haut: le plan de Richard La Nicca (1845) pour la reconstruction de Thuisis; en bas: le plan d'aménagement de 1985 largement inspiré du plan de 1845 et encouragé par les conseillers techniques de la LSP.



beschränkt. Die als sinnvoll erachtete Aufgabe einer Nutzungsbeschränkung (AZ) erweist sich beinahe als Bumerang. Was die Einrichtung der Bauberatung betrifft, wird für Flims ein neues Instrument geschaffen. Zur Bauberatung kommt ein Baubewilligungsverfahren hinzu, welches die ästhetische Komponente von den baupolizeilichen Begrenzungen abtrennt. Der Text zum «Verbindlichen Vorentscheid» lautet:

«Vor Einreichung des Baugesuches kann ein verbindlicher Vorentscheid über die Gestaltung eingeholt werden. Hierfür hat der Gesuchsteller einen Situationsplan 1:500 und Pläne sämtlicher Fassaden im M 1:100 im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden und mit Angaben über Material und Farbe der Fassaden und des Daches sowie über die Zweckbestimmung des Gebäudes einzureichen. Die Baubehörde kann darüber hinaus die Einreichung von Modellen, Fotomontagen usw. verlangen. Soweit dies aufgrund der eingereichten Unterlagen möglich ist, überprüft die Baubehörde das Gesuch auf seine Übereinstimmung mit den Bauvorschriften und insbesondere in bezug auf den Ortsbildschutz. Wenn die Baubehörde das Gesuch genehmigt, so ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Ein den Plänen des Vorentscheides entsprechendes Baugesuch darf in diesem Falle nicht mehr aus Gründen des Ortsbildschutzes abgewiesen werden. Lehnt die Baubehörde das Projekt im Vorentscheidverfahren aus Gründen des Ortsbildschutzes ab, so ist dies dem Gesuchsteller mit begründetem, rekursfähigem Entscheid mitzuteilen.»

Nach der Einführung dieses Baugesetzes wurden 15 Jahre lang keine Baugesuche in den Kernzonen aus ästhetischen Begründungen vor das Verwaltungsgericht gezogen. Selbstredend schliesst man auch viele Kompromisse. So gesehen sind die damaligen Resultate aus heutiger Sicht nicht über alle Zweifel erhaben. Im übrigen aber bewährt sich in Flims die gute Zusammenarbeit von Bauberater und Bauamt. Mit einem Bauvolumen von jährlich gegen 25 Mio. Franken ist der Beratungsaufwand ziemlich hoch. Eine koordinierte Behandlung der Bau-

gesuche durch das Bauamt und die Berater lässt eine schlanke Bewilligungspraxis zu.

### Thusis: Alte Grundsätze kommen zu neuen Ehren

Ein Planungsbeispiel ganz besonderer Art ist das «Zwillingsdorf» Thusis. Wie bei den beiden vorangegangenen Beispielen ist der eigentlichen planerischen Arbeit eine systematische Inventarisierung des sogenannten Neudorfes vorangegangen. Bei der Archivarbeit stiess man auf eine einzigartige Sammlung von Ortsplänen, die für die Bearbeitung von grossem Wert sind. Nebst einer vollständigen, nachgeführten Sammlung der originalen Geometerpläne Wild (1888/1905/1931) ist auch der Plan Richard La Niccas von 1845 samt den «Grundsätzlichen Bestimmungen» vorhanden.

Wie war es zu diesem Planwerk gekommen? 1845 brannte das ganze Dorf in wenigen Stunden bis auf die Gewölbe und Grundmauern nieder. Rasch entschloss man sich zum Wiederaufbau an anderer Stelle, weiter östlich «im Feld». Der universal begabte Ingenieur Richard La Nicca (1794-1883) verfasste diesen grossartigen, in wenig Strichen gezeichneten Plan. Ergänzt wurde er durch die «Grundsätzlichen Bestimmungen». Diese wurden noch im selben Halbjahr durch den Präsidenten der Standeskommission, Ulrich von Planta-Reichenau, unterzeichnet. Diesen Plan kann man folglich als einen der ersten Gestaltungspläne im Kanton Graubünden bezeichnen, sind doch in ihm alle wichtigen Elemente eines solchen nachzuweisen.

Wie von einem im Strassen- und Flussbau bewanderten Ingenieur nicht anders zu erwarten ist, liegt das Primat seines Gestaltungsplanes in der Verkehrslösung. Links und rechts der Transitstrasse, die sich am Ende des Neudorfes, gegen die Via Mala hin, in Richtung der beiden Passstrassen gegen Julier und Splügen/San Bernardino verzweigt, sind den Wohn- und Geschäftsbauten Fussgängerzonen vorgelagert. In einer zweiten, parallel verlaufenden Gebäudeflucht liegen die Ställe, Lager- und Gewerbehäuser. Diese werden durch die untere und die obere Stallstrasse erschlossen. Verbunden werden die beiden Strassensysteme mit Quergassen von

3.60 m–4.20 m (12–14 Fuss) Breite. Der Plan enthält im weiteren folgende Elemente:

- Baulinien vorne und hinten
- Bestimmungen über Vorgärten
- Bestimmungen über Baumasse, Geschosse, Gliederung, Dachform, Dachmaterial, Brunnenstellen sowie Feuerpolizeivorschriften

Durch die vorgegebenen Strassengevierte entstehen «Insulae» nach römisch-etruskischem Vorbild. In einer ersten Planungsphase ist dieser hervorragende Plan in seiner ursprünglichen Ganzheit wiederhergestellt worden. Die inzwischen teilweise privatisierten Gassen und Stallstrassen sind im Strassenplan neu aufgenommen und öffentlich gemacht worden. Die Bauabstände entsprechen den Gassenbreiten. Somit sind die «Inseln» voll ausnützbar. Die Baufreiheit hinter den teilweise als «schützenswert» und «erhaltenswert» eingestuft Hauptbauten ist also sehr gross. In einer zweiten Planungsphase hat man sich mit den Kopfgebilden der Neudorfzone befasst. Hier hat man zu einem bestehenden kleinen Einkaufs- und Ladenzentrum ein Gegenstück geplant. Inzwischen stehen beide Grossverteiler – dazwischen liegen die Spezialgeschäfte und die Gasthäuser an der alten «Marktstrasse Neudorf». Auch in Thusis ist die Bauberatung des Bündner Heimatschutzes zur Durchsetzung des generellen Gestaltungsplanes Neudorf eingesetzt worden. Später wird sie auch auf die Kernzone im alten Dorfteil ausgedehnt.

### Nützliche Machbarkeitsstudien

Die Rolle der Bauberatung ist, wie man sieht, in jeder der drei Gemeinden eine andere. Innerhalb des Spielraumes, welches das KRG offen lässt, kommen grundverschiedene politische, wirtschaftliche und agrarische Faktoren zum Zug. Am erfolgreichsten erweisen sich Interventionen mittels Machbarkeitsstudien, vor allem dort, wo Abbrüche (fast) nicht zu vermeiden sind. Solche sind zwar eher teure und massive Instrumente und sollen bei der «Brandbekämpfung» nur dort eingesetzt werden, wo Gespräche und Beratungen nicht zum Ziel führen. Aber in Thusis konnten mit ihnen Initiativen zur Lockerung der Gestaltungsvorschriften abgewendet werden. Deshalb stehen diese Häuser noch . . .

Grisons: autonomie communale, aménagement local et conseil technique

## Un long travail de persuasion

par Fortunat Held, arch. dipl. EPFZ, conseiller technique de la section grisonne de la LSP, Malans (résumé)

Grâce à leur structure politique spécifique, les communes grisonnes peuvent agir de façon incisive lorsqu'il est nécessaire d'édicter des lois pour intervenir sur des questions liées au droit foncier. Chaque processus de planification implique ainsi un long travail de persuasion. Le dialogue avec toutes les parties concernées doit néanmoins rester ouvert assez longtemps. Dans les trois exemples présentés ci-après, les paramètres qui ont été déterminants pour mener à bien chaque planification sont tous différents.

Depuis l'établissement de la loi cantonale de 1973 sur l'aménagement du territoire, les communes du canton des Grisons disposent de plans d'aménagement et de règlements de construction.

### Chaque commune un cas particulier

Grâce à l'initiative de la commission locale de la protection du patrimoine, Maienfeld, petite ville au vignoble renommé, a réexaminé son plan de zones et son règlement de construction et inventorié son patrimoine architectural. Dans un deuxième temps, Maienfeld s'est dotée d'un service technique qui veille à l'application des normes au fur et à mesure de l'élaboration des plans d'aménagement ou des projets de construction.

A Flims, centre touristique international, le problème est différent: il faut concilier la protection de l'agriculture avec la réalisation d'installations de sports d'hiver et veiller à sauvegarder les fermes et les étables remarquables ainsi que le centre du village. La

procédure d'autorisation de construire a été modifiée et un préavis obligatoire a été institué pour veiller au respect des éléments architecturaux. Un projet qui a reçu un préavis favorable ne peut plus être refusé par la suite pour des raisons de protection des sites. Depuis 15 ans, aucune autorisation de construire dans les «zones historiques» n'a fait l'objet d'un recours au tribunal administratif. Les bons contacts entre les conseillers techniques et les autorités responsables favorisent une coopération, dans l'ensemble, fructueuse.

Grâce à un énorme travail d'archivage, Thusis a remis en honneur l'excellent plan dessiné après l'incendie de 1845 par l'ingénieur Richard La Nic-

ca ainsi que les «dispositions fondamentales» qui le complètent. Ce plan d'aménagement considéré comme le premier du genre dans le canton des Grisons contient de nombreux éléments exemplaires qui ont été repris dans la planification communale.

### Echanges profitables

Dans les trois exemples cités, les conseillers techniques jouent un rôle différent, adapté à chaque situation particulière, mais partagent la même attitude d'ouverture au dialogue avec les autorités et les propriétaires. Ces échanges de vue sont souvent profitables et permettent d'éviter des interventions lourdes.



*A Flims, il s'agissait pour l'essentiel d'éviter que le tourisme n'entraîne une dégradation des magnifiques fermes et étables anciennes, comme celle de Fidaz sur la photo (photo archives LSP).*

*In Flims ging es vor allem darum, die schönen alten Bauernhäuser und Ställe vor touristischen Einflüssen zu verschonen, wie dieses in Fidaz. (Archivbild SHS)*