

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 20 (2007)  
**Heft:** 6-7

**Artikel:** Beurteilen statt messen : neues Baugesetz  
**Autor:** Huber, Werner  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123205>

#### **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:** 12.01.2026

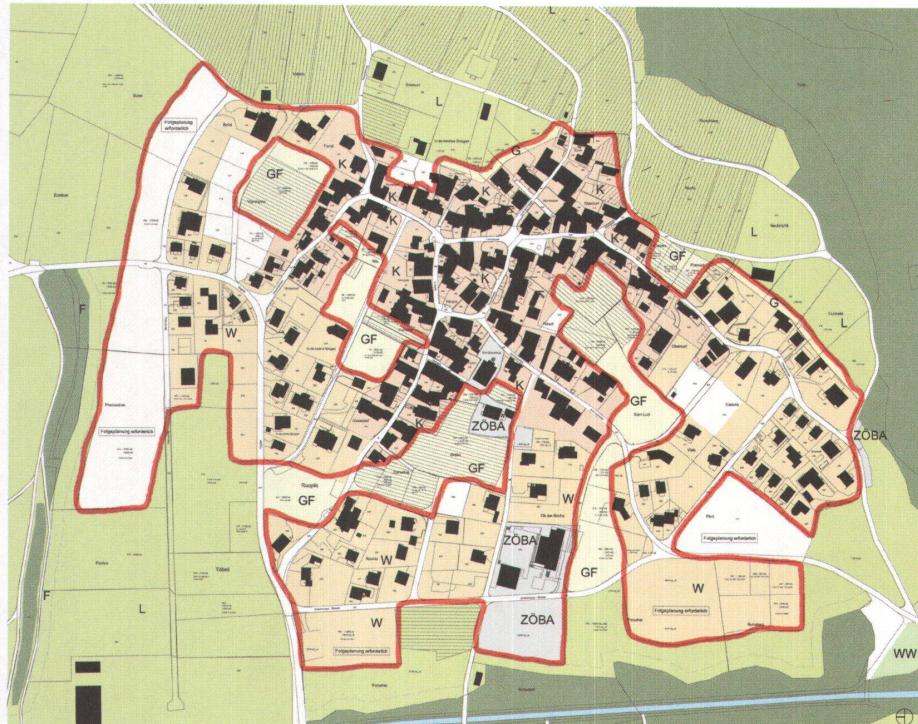
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Beurteilen statt messen

Text: Werner Huber

Plan: HTW Chur

Anfang Juli stimmt Fläsch über ein neues Baugesetz ab. Baugesuche sollen von einem Beratergremium beurteilt und nicht mehr anhand von Bauvorschriften bewertet werden und der Zonenplan soll dafür sorgen, dass der Ort in Graubünden seinen Charakter erhalten kann.



Der 2. Juli 2007 ist ein entscheidender Tag in Fläsch: Dann stimmt der Ort in der Bündner Herrschaft über sein neues Baugesetz ab. Nimmt die Gemeindeversammlung die Vorlage an, erhält das Weinbaudorf ein Baugesetz, das für andere Orte beispielhaft ist. Fläsch stellt seine Bauordnung nämlich auf den Kopf. Bis jetzt nahmen die Architekten als Erstes die Messvorschriften zur Hand, entwarfen ein Projekt und reichten es zur Genehmigung ein. Die Behörden prüften das Gesuch, wiesen es zur Überarbeitung zurück oder bewilligten es.

Nach der neuen Bauordnung müssen sich die Architekten zunächst ins Leitbild der Gemeinde vertiefen und mit dem neu geschaffenen Bauberatungsgremium zusammensetzen. Erst wenn Architekt, Bauherrschaft und Behörden den Rahmen eines Vorhabens gemeinsam abgesteckt haben, kommen auch die messbaren Vorschriften zum Zug. Mit Ausnahme der Gebäudehöhe, der Überbauungsziffer und der 40-Grad-Dachneigung für Hauptbauten hat Fläsch alle messbaren Größen aus der Bauordnung gestrichen. An die Stelle des Messens tritt das Beurteilen. Dafür ist das Bauberatungsgremium zuständig. Dieses besteht aus dem Baufachchef der Gemeinde und aus drei Fachleuten, die weder in Fläsch wohnen noch hier ein Projekt bearbeiten dürfen. Das Gremium tagt regelmässig, die Sitzungen sind für Drittpersonen als Zuhörer öffentlich. Zum neuen Baugesetz gehört der neue Zonenplan. Dieser schützt die Reben innerhalb des Ortes und definiert neue Bauzonen ausserhalb des Kerns. Fläsch soll damit seinen Charakter als Weinbaudorf bewahren und nicht von einer Agglomerations-Einfamilienhaus-Welle überrollt werden.

## Fläsch ist gefährdet

Als nördlichstes Dorf im Kanton Graubünden liegt Fläsch zwar unmittelbar neben den Verkehrsachsen des Rhinntals, doch da es lange Zeit keine Brücke gab, fristete der Ort ein Schattendasein. Orte wie Fläsch nennt das «Städtebauliche Portrait der Schweiz» des ETH Studio Basel (HP 10/05) «stille Zonen»: Rückzugsgebiete, die drohen, von der Agglomeration vereinnahmt zu werden. In den letzten Jahren hat sich denn auch um das alte Dorf herum bereits ein lockerer Neubaugürtel gelegt. Der Zonenplan der Neunzigerjahre schied eine Industriezone am Ortsrand aus; die Weinberge innerhalb des Dorfes sind als Bauland eingezont oder dafür vorgesehen.

Am Anfang der Arbeiten für die neue Bauordnung stand das Leitbild, das sich die Gemeinde 2004 gab. Das Dokument skizziert Fläschs Zukunft als Schmuckstück der Bündner Herrschaft und schlägt Massnahmen vor, wie der Ort dieses Ziel erreichen kann. Zum Thema «Planung und Bau» heisst es: «Wir fördern mit einer vorausschauenden Entwicklungsplanung attraktive und qualitativ gute Raumstrukturen in der Gemeinde. Dabei erhalten wir den Dorfcharakter und die Identität von Fläsch. Mit einer gezielten Boden- und Baupolitik unterstützen wir das angestrebte qualitative Wachstum.» Auf die Worte folgten Taten und die Gemeinde wählte einen Bauberater: Christian Wagner, Architekt und Leiter des Studiengangs Bau und Gestaltung an der Hochschule für Technik und Wirtschaft HTW Chur. Wenn die Behörden bei einem Baugesuch Probleme mit der Architektur hatten, zogen sie Wagner zu

**Der Plan der Gemeinde Fläsch, der zum neuen Baugesetz gehört: Er schützt die Reben im Ort und definiert neue Bauzonen ausserhalb des Dorfkerns.**

Rate. Dies war jedoch nur selten der Fall, denn das auf Messbarkeit basierende Baugesetz lässt fast nie Fragen offen, kann aber schlechte Architektur nicht verhindern. Wagner empfand seine Rolle als unbefriedigend und regte an, die Gemeinde solle doch Zielvorstellungen über ihre künftige bauliche Entwicklung formulieren.

### Analyse der Bauordnung

Schliesslich löste ein Baugesuch in einem Weinberg mittan im Dorf heftige Kontroversen aus, rief den Bündner Heimatschutz auf den Plan und verhalf Wagners Idee zum Durchbruch. Er schlug vor, die Fläscher Bauordnung zum Thema eines Forschungsprojekts an seiner Schule zu machen. Die Gemeinde stieg darauf ein. Die Behörden gelangten mit einem entsprechenden Antrag – verbunden mit einem Planungs- und Baustopp – an die Bevölkerung. Zwei Drittel hielten das Vorhaben gut, und so machten sich an der HTW Chur rund sechzig Studierende und vier Dozenten an die Arbeit. Für die Gemeinde hat sich diese Zusammenarbeit gelohnt, wie Gemeindepräsident Leonhard Kunz meint: «Die Studierenden sind unabhängig und können frei ihre Meinung äussern.» So werden auch utopische Lösungen nicht von vornherein ausgeschlossen, sondern auf ihr Potenzial untersucht.

Die jüngeren Semester befassten sich mit Fläschs Wandel vom Bauern- zum Weinbauerndorf und stellten Überlegungen zur Bauordnung an. Für den Umgang mit den leeren Ställen verfolgten sie drei Ansätze: den Umbau innerhalb der bestehenden Hülle, das Umstrukturieren, bei dem lediglich wichtige Elemente der Fassade beibehalten werden, und den Ersatz durch einen Neubau. Dabei zeigte sich, dass die beiden ersten Möglichkeiten nur in Ausnahmefällen praktikabel sind, zu unterschiedlich sind die Anforderungen an einen Stall und an ein Wohnhaus – schliesslich soll Fläsch nicht zum Potemkinschen Dorf verkommen. Am meisten Potenzial birgt die Variante Abbruch und Neubau, doch kann das Baugesetz allein kaum dafür sorgen, dass qualitativ gute, in den Ort passende Wohnhäuser entstehen. Wagner und seine Studierenden regten deshalb an, einen Verein «Pro Fläsch» zu gründen, der sich insbesondere mit den Ställen befasst.

### Bauland aus dem Kern verschieben

Die oberen Semester des HTW-Studiengangs Bau und Gestaltung arbeiteten derweil unter der Leitung von Andreas Hagmann, Roger Boltshauser, Maurus Frei und Aita Flury am Zonenplan. Sie untersuchten die Grundrisse von Häusern und Ställen, ihre Dachformen, die Mauern und Hecken, den Baumbestand, den Verkehr und vieles mehr; dreissig Aspekte insgesamt, die sich in unterschiedlichen Layern miteinander kombinieren und vergleichen lassen. Wenn Fläsch als Weinbaudorf das Schmuckstück der Bündner Herrschaft bleiben und diese Position ausbauen will, muss man die Rebberge im Herzen des Dorfes von Bebauung frei halten. Dieses Bauland muss man an anderer Stelle kompensieren. In über dreissig städtebaulichen Projekten untersuchten die Studierenden verschiedene Möglichkeiten. Aus dem breiten Ideenfächter kristallisierten sich Bauzonen im Süden und im Westen heraus. Der Freiraum um das Dorf herum kann so erhalten bleiben und er stösst weiterhin an mehreren Stellen bis in den Kern vor. Im Lauf von dreissig bis fünfzig Jahren lässt dieses Konzept eine Verdreifachung der Bevölkerungszahl zu, ohne die Identität des Dorfes zu gefährden.

Die Bevölkerung konnte am Entwicklungsprozess ihrer Bauordnung teilnehmen; eingebunden war auch der Bündner Heimatschutz. Für den Gemeindepräsidenten Leonhard Kunz ist es von zentraler Bedeutung, dass die Gemeinde von Anfang an möglichst viele Leute in den Planungsprozess einbeziehen konnte und nicht – was durchaus möglich gewesen wäre – hinter verschlossenen Türen ein neues Baugesetz ausarbeitete. Rund fünfzig Eigentümer sind von der Umlegung der Bauzonen direkt betroffen. Mehrere Faktoren flossen in einen Verteilschlüssel, der festlegte, zu welchem Prozentsatz das heutige Bauland im Dorfkern gegen neues Bauland am Ortsrand umgetauscht wird – abhängig auch davon, ob die heutigen Besitzer ihre Rebflächen weiterhin bewirtschaften oder ob sie diese lieber an die Gemeinde abtreten möchten.

Zum Schluss musste die Arbeit der Studierenden mit den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften abgestimmt und in die Form von Gesetzestexten und Zonenplänen gegossen werden. Beim Kanton ging das neue Baugesetz problemlos durch, wie sich Christian Wagner freut. Die kantonalen Behörden blicken den Ergebnissen erwartungsvoll entgegen und wären interessiert, wenn das Fläscher Beispiel an anderen Orten Schule machen würde.

Die letzte Hürde ist die Gemeindeversammlung. Gemeindepräsident Kunz ist zuversichtlich, zeigten doch die Informationsveranstaltungen stets eine hohe Zustimmung. Widerstand regt sich dennoch. Manche finden, die Gemeinde brauche gar keine neue Bauordnung, die heutige stamme ja erst aus den Neunzigerjahren. Andere monieren, dass die Gemeinde 6500 Quadratmeter Land für die neuen Bauzonen zur Verfügung stellt. Bei einem Quadratmeterpreis von 600 Franken seien das fast 4 Millionen. Sie lassen dabei ausser Acht, dass das Land heute in der Landwirtschaftszone liegt und mit nur etwa 60 000 Franken zu veranschlagen wäre. Abgesehen davon wird unter dem Strich kein neues Bauland geschaffen.

### Fläsch als Pionier

Heute beurteilen Baukommissionen landauf, landab die Projekte allein aufgrund messbarer Grössen. Die architektonische Qualität spielt dabei kaum eine Rolle; in den Verwaltungen kleiner Gemeinden ist das erforderliche Wissen gar nicht vorhanden. Grössere Städte und einige Gemeinden haben zwar Kommissionen, die die architektonische Qualität beurteilen, doch auch dort stehen stets die messbaren Kriterien im Zentrum. Stimmt die Gemeindeversammlung in Fläsch dem neuen Baugesetz zu, spielt der Ort eine Pionierrolle und könnte mit seinem schweizweit einmaligen Baugesetz (fast) ohne Massvorschriften zum Vorbild für andere Gemeinden werden.

Beurteilen statt messen – damit diese Formel zum Erfolg führt, muss Fläsch in den nächsten Jahren ein Vertrauensverhältnis zum neuen Gesetz aufbauen, betont Christian Wagner. Die Protokolle des Bauberatungsgremiums müssen gesammelt werden, damit sie zu einem Instrument heranwachsen können. Dank der öffentlichen Sitzungen des Bauberatungsgremiums werden sich die Fläscherinnen und Fläscher vermehrt mit Architektur auseinandersetzen, was die Qualität steigern wird, ist er überzeugt. Lehnt die Gemeindeversammlung das Baugesetz hingegen ab, so werden die Rebflächen innerhalb des Dorfes zunehmend dem Überbauungsdruck ausgesetzt. Schleichend würde Fläsch sein Prädikat «Schmuckstück der Bündner Herrschaft» wohl einbüßen. •