

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

**Herausgeber:** Hochparterre

**Band:** 34 (2021)

**Heft:** 6-7

**Artikel:** Kein Torkel in der Grünzone

**Autor:** Gantenbein, Köbi

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-965780>

### 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:** 14.01.2026

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



Die Grünzonen Künig und Ratschelga oberhalb der Kirche von Malans sind zwei Perlen der Dorfplanung.  
Das Bundesgericht hat ihren Schutz mit einem Leiturteil gestärkt.

# Kein Torkel in der Grünzone

**Das Bundesgericht sagt Nein zu einem neuen Torkel von Peter Zumthor für ein Weingut in Malans. Es fällt damit ein Leiturteil für die Raumplanung.**

Text:  
Köbi Ganterbein  
Foto:  
Ralph Feiner

Der Winzer Georg Fromm keltert seine weitherum gerühmten Weine in Malans, einem Dorf in der Bündner Herrschaft. Sein Torkel ist Teil eines stattlichen Ensembles aus Wohn- und Stallbauten, Mauern, Bögen und einem Innenhof am Rand des Dorfkerns. In den letzten Jahren haben die Weinbauern ihre Arbeit verändert: Sie brauchen mehr Platz siehe «Weinbauern bauen». So will auch der Winzer Fromm neu bauen, angrenzend an seinen Hof. Als Architekt hat er Peter Zumthor gewonnen, der einen schlichten, dunklen Kubus zeichnete. Auch sollte aus einem alten Weg eine Zufahrt werden. Die Gemeinde bewilligte das Vorhaben. Dagegen haben eine Nachbarin und drei Nachbarn eingesprochen: Stört unser Eigentum, zu gross, steht am falschen Ort. Gescheitert in der Gemeinde, gescheitert vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, waren die vier und ihr Anwalt Reto Nigg nun erfolgreich vor Bundesgericht. Die Richterin Monique Jametti (SVP), die Richter Lorenz Kneubühler (SP), François Chaix (FDP) und Laurent Merz (Grüne) und die Gerichtsschreiberin Christine Sauthier stellen fest: Der Torkel kann so nicht gebaut werden, denn eine Grünzone ist keine Bauzone. Sie haben ein Leiturteil für die Raumplanung gefällt.

## Nachhilfeunterricht im Rechnen

Die Richterin und die Richter haben ihren Entscheid in zwei Kapitel aufgeteilt. Das erste übt die Rechenkunst, hielten doch die Nachbarn dem Weinbauer vor, er bau zu gross, grösser noch als er vorgebe. Die Richter haben nachgerechnet und entschieden: Der Bauherr, die Malan-

ser Baukommission, der Gemeindevorstand und das Verwaltungsgericht Graubünden haben falsch zusammengezählt. Statt der 987 Quadratmeter stünden dem neuen Weingut 1302 Quadratmeter zur Verfügung. Wie das Hohe Gericht die Bündner Rechenkünste auseinandennimmt, ist eine selten vergnügliche Lektüre eines juristischen Textes. Der kommt denn auch zum Schluss: Allein die falsche Rechnung genüge, um die Baubewilligung zu widerrufen.

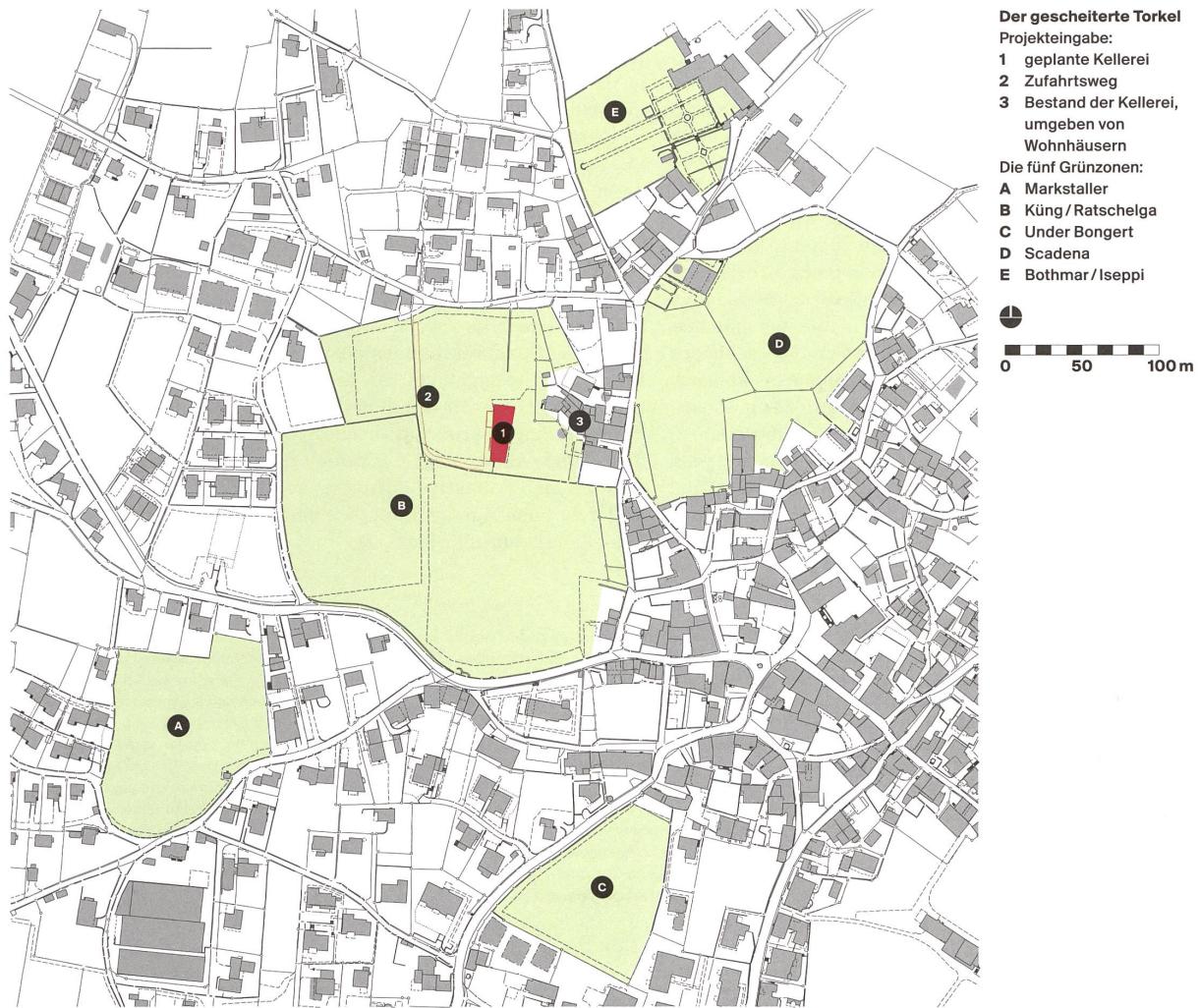
Nun sind Additionen ja keine komplexen mathematischen Operationen. Ihr Zweck ist denn auch nicht Rechenkunst, sondern ein Bauherr hofft auf diese Weise, das gute Mass zu belegen, das das Baugesetz, die Ortsbildschützer und die aufbegehrenden Nachbarn verlangen. Es ist aber immer wieder erstaunlich, wie eins plus eins je nach Blickwinkel zwei oder drei ergibt.

Über die richterlichen Nachhilfestunden werden wohl zwei der vier Einsprecher lächeln – ihr Vater war Dorflehrer, der einst einigen der am Verfahren Beteiligten in Malans das Rechnen beizubringen versucht hatte.

## Ein dorfplanerischer Wurf

Der Rechenunterricht ist das Vorspiel zum wegweisenden Kapitel des Urteils: Ist eine Grünzone eine Bauzone? In der Hoffnung auf Fortschritt und Aufschwung hat der Malanser Gemeinderat vor sechzig Jahren grosse Bauzonen rund um den alten Dorfkern gelegt. Wo Reben und Bäume standen, sollten Steuersubstrat aus Einfamilienhäusern wachsen und Bodenrenten für die Landeigentümer sprudeln.

Eine Gruppe Grüner «avant la lettre» wehrte sich damals dagegen. Sie setzte durch, Grünzonen als Inseln der Dorferweiterung zu schaffen und die Weingärten im Dorf zu erhalten. So entstand ein dorfplanerischer Wurf – eine



zehn Hektar grosse, freie Landschaft an fünf Orten, heute umringt von Häusern. Das Baugesetz hält dazu fest: «Die Grünzone dient dem Schutz des Ortsbildes. Hochbauten und oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefbauten sind untersagt.» Dazu steht aber auch: Es können grössere «landwirtschaftliche Ökonomiebauten bewilligt werden, die in direktem Zusammenhang mit einem in der Zone angrenzenden Hauptbetrieb erstellt werden». In guten Treuen machte sich darum Winzer Fromm ans Planen, liegt sein Weingut doch am Rand der Grünzonen Künig und Ratschelga, dem Bauplatz für seinen neuen Torkel.

#### Der Zweck der Grünzone

In die Grünzone bauen – das konnte Josua Studach nicht hinnehmen. Als junger Malanser war er damals unter denen, die die Grünzone erfunden und durchgesetzt hatten. Als mittlerweile altgedienter Raumplaner, der manches Dorf in Graubünden mitgestaltet hat, will er nicht, dass sie zur Bauzone wird. Darum führte er, legitimiert als Nachbar hundert Meter vom geplanten Bau entfernt, gegen das Vorhaben den Prozess und argumentierte grundsätzlich: Geschützte Zonen sind keine Bauzonen. Das Bundesgericht spricht nun: Studach und seine Mitstreiter haben recht, weil der Zweck der Grünzone ja sei, sie frei zu halten und nicht in ihr zu bauen. Welch schlichte, wahre und weitreichende Erkenntnis, welch richtige Kritik auch an Baugesetzen, die den politischen Willen abbilden und dann doch Hintertüren auftun, die zu aufwendigen und nervenzehrenden Konflikten führen.

Was also ist mit der Hintertür, die Winzer Fromm nutzen wollte? Hier kommt neben dem Rechenunterricht auch das Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS) zum Zug. Darin ist Malans seit dreissig Jahren in der höchsten Schutzkategorie eingetragen. Eine so grosse Erweiterung geht an einem ISOS-Ort nicht an. Darum sei die Baubewilligung, die schon an der falschen Rechnung scheitert, noch einmal wichtig, so das Bundesgericht.

Für den Winzer bleibt nach sieben Jahren Planen und Streiten Ernüchterung: «Auf Anraten und Biten des Dorfplaners habe ich seinerzeit auch das Stückchen für die Kellerei aus der Bau- in die Grünzone übertragen lassen. Mit dem Versprechen, dass ich meinen Betrieb dort erweitern könnte. Dafür würde ich heute nicht mehr Hand bieten.»

#### Drei Wege

Wie aber einen Betrieb erneuern, wo Platz dafür finden? Es gibt drei Wege. Der erste: Bauen in der Bauzone; die Torkel und Ställe in den Siedlungen erneuern. Gross genug wären etliche der alten Häuser in Malans und auch in anderen Dörfern, wo gleiche Konflikte schwelen. Und für ein Dorf ist es gut, wenn in ihm nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet wird. Doch die Platzverhältnisse im Bestand sind kompliziert, die Bodenpreise hoch und der Widerstand der Nachbarn gross. Was ein Winzer allenfalls noch schaffen kann, das gelänge einer Schaf- oder Schweinebäuerin nie. Der zweite Weg: Wenn die Grünzone eine Nichtbauzone ist, dann also ein Stück in eine Landwirtschaftszone umwidmen und mit einem Verfahren →

→ fürs Bauen ausserhalb der Bauzone zum Ziel zu kommen? Damit werden schliesslich anderswo Hühnerfabriken auf die grüne Wiese gebaut - samt einer Strasse für die Lastwagen der Züchter und Metzger - oder grosse Anlagen am Waldrand für Pferd und Reiterin - samt einer Piste für ihren Jeep. Die Bundesrichterin und die Richter werfen den Hut aber schon in die Luft - «aus prozessökonomischen Gründen» raten sie dem Weinbauern von diesem Vorgehen ab. Käme der Winzer mit dieser Frage wieder zu ihnen, würde er wohl wieder ohne Torkel von Lausanne in die Bündner Herrschaft zurückkreisen müssen. Denn der Bau werde zu gross für eine Ausnahmebewilligung. Und der Eintrag von Malans im ISOS schliesse eine Überbauung des vorgesehenen Bauplatzes wohl aus.

Es ist bemerkenswert, welches Gewicht die Richterin und die Richter dem ISOS als fachlichem Urteil zur Schönheit eines Ortes geben. Ihr Spruch ist auch darum ein Leiturteil, denn er hat das Zeug, Orte, die im ISOS und anderen Inventaren hohen Stellenwert haben, vor Stallblähungen, Infrastrukturklotzen und Tourismusungetümen

künftig besser zu bewahren. Organisationen des Heimat- und Landschaftsschutzes, die sich früh aus dem Konflikt in Malans verabschiedet haben, sollten der Einsprecherin und den drei Einsprechern für das Leiturteil je einen Blumenstrauß schicken.

Für den dritten Weg schliesslich müssen die Raumplanerinnen an die Arbeit: Wo können sie der Landwirtschaft in Zukunft vernünftige Bauplätze sichern? Hier wird der Konjunktiv nötig. Denn lieber werden noch viele Nerven strapaziert und wird haufenweise Geld für Advokatinnen und Gerichtsverfahren aufgewendet, als dass Bauern und Gemeindevorstände weitsichtiger Raumplanung vertrauen. Nötig wären räumlich, ökonomisch und kulturell vernünftig angelegte Terrains, die nicht allein vom Grundbesitz und vom Zufall bestimmt werden, sondern die der raumplanerischen Vernunft, der Ökonomie und dem Gemeinsinn genügen. Es wären Orte, auf denen für einzelne und kollektive Betriebe gebaut würden - mit architektonischem Anspruch, wie ihn Georg Fromm mit Peter Zumthor im Sinn hatte. ●

#### Weinbauern bauen

Mechanisierung im Rebberg und in der Weinarbeit; Platz für die Maschinen, den Ausbau der Weine in Barriques; Gäste empfangen und bewirten - die Arbeit der Weinbauern und Winzerinnen hat sich in den letzten Jahren verändert. Dafür brauchen sie mehr Platz. Was tun? Graubünden Wein, der Verein der Winzerinnen und Weinbauern, zeigt in einer Broschüre Antworten, unterstützt von der Raumplanerin Tanja Bischofberger von Plan-Idee. Als Bedarf für einen Betrieb mit acht Hek-

taren Wingert, dessen Ertrag zu sechzig Prozent in Eichenfässern, den Barriques, ausgebaut wird, gelten 1110 Quadratmeter Fläche. Graubünden Wein legt der Analyse ein Vademecum fürs Bauen in und ausserhalb der Bauzone bei. Zufügen sollen die Vordenkerin und ihre Winzer dem Ratschlag noch: Und wenn ihr baut, Weinbauern, tut es mit guter Architektur. Eure Betriebe sind die Aushängeschilder der Dörfer und gebaute Visitenkarten für das eigene Geschäft. Bestellen: sekretariat@graubuendenwein.ch

#### Urteil und Ort

Das Bundesgerichtsurteil zum Weingut Fromm in Malans, das in die Reihe wichtiger Entscheide aufgenommen worden ist, hat die Nummer IC 416 / 219. Nachzulesen auf hochparterre.ch / malans. Ein Film zeigt dort auch die fünf Grünzonen des Weinbaudorfes, und der Leporelo «Malanser Architekturgeschichten» stellt Bauten und deren Geschichte vor.

# WIR FEIERN DOPPELT!



## JAHRE

b+p und seit 2021 Mitglied von WSP

**b+p**  
**baurealisation ag** mail@bp-baurealisation.ch  
 Wir bauen auf: www.bp-baurealisation.ch  
 Zürich . Basel . Bern . St. Gallen

**b+p**  
 Member of WSP



In Schweden  
entwickeln wir  
Produkte so intuitiv,  
dass Ihre Gerichte  
wie von selbst gelingen

### Unser neues, intuitives Küchen-Sortiment:

#### Profi Steam mit Steamify®

Fügt intuitiv die richtige  
Menge an Dampf für  
perfekte Ergebnisse hinzu.



#### SensePro™ Induktionskochfeld

Weiss intuitiv dank Speisen-  
thermometer, wann Ihr Gericht  
perfekt zubereitet ist.



#### Geschirrspüler mit QuickSelect™

Entscheiden Sie intuitiv über die  
Sliderbedienung wie Sie reinigen  
möchten: schnell oder ökologisch.



For better living. Designed in Sweden.

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