

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art

**Band:** 58 (1971)

**Heft:** 1: Planen und Bauen für die Ferien

**Artikel:** Erholungsplanung und Landschaftsschutz : Oberägeri, Rigi-Scheidegg, Sils, Celerina, La Punt-Chamues-ch

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-44953>

#### 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:** 06.02.2026

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

## Erholungsplanung und Landschaftsschutz:

**Oberägeri, Rigi-Scheidegg, Sils, Celerina, La Punt-Chamues-ch**

Steiger, Architekten und Planer, Zürich

Der in der Praxis den Problemen von Erholungsplanung und Landschaftsschutz ausgesetzte Architekt und Planer findet allenthalben Einigkeit in bezug auf die «großen Ideen». Schwer wiegt aber die Tatsache, daß er im einzelnen gegen die Vielfalt ökonomischer und politischer Widerstände sowie mangelnder Zusammenarbeit stößt. Die nachfolgende Zusammenstellung soll deshalb zeigen, wie schwach und nur im speziellen Fall anwendbar die Werkzeuge sind, welcher sich die Behörden wirksam bedienen könnten.

Ein großer Teil der Maßnahmen zur Erhaltung der Landschaft, der Voraussetzung von Erholungsgebieten, beruht auf nicht direkt landschaftsbezogenen Elementen. Direkter Natur- und Landschaftsschutz muß unterstützt werden durch eine auf seine Ziele abgestimmte Planung der aktiven Siedlungslemente, wie Bauzonen, Infrastruktur usw. Glücklicherweise sind die

technischen Belange der Ortsplanung landschaftsschutzfreundlich:

- kleine, dem wirklichen Bedarf entsprechende Bauzonen verursachen tiefe Erschließungskosten,
- die präjudizierten Baugebiete reichen vielerorts für die Entwicklung der nächsten Jahre, ja Jahrzehnte, aus;
- der Gewässerschutz bewirkt eine Konzentration der Neubautätigkeit, da die Streubauweise wirtschaftlich nicht getragen werden kann;
- die Grundlage des Fremdenverkehrs beruht auf einer intakten Landschaft (ein oft nicht anerkanntes Wirtschaftsfaktum).

Landschaftsschutz und Erholungsplanung ist deshalb im Kleid der Orts- und Finanzplanung oft recht wirkungsvoll.



Oberägeri

### Ausgangslage

Wohngemeinde am Ägerisee, vorzügliches Klima in außergewöhnlicher Landschaft. Typisches Zweitwohnungsgebiet. Dringende Notwendigkeit, den Ägerisee von Abwässern zu verschonen (heute ist nach zwei Jahren Planung der Hauptsammelkanal weitgehend gebaut). Aktive, aufgeschlossene Gemeindebehörde.

### Ziel

Ausscheidung von Baugebieten, welche nicht wesentlich größer sind als der zu erwartende Baulandbedarf. Schonung der Landschaft, insbesondere des noch freien Seeufers. Aufbau eines attraktiven Wohn- und Kurortes mit vielseitigem Angebot an Freizeit- und Sportanlagen für Bewohner und Gäste.

### Instrument

1 Gemeinsam mit drei verschiedenen Kommissionen (klein, mittel, groß) wird Zonengebiet wie folgt ermittelt: Festlegen des Planungsziels (= Zonenkapazität für 6000 Einwohner). Auf einer Hektare Bauzone wohnen etwa 20 Einwohner bei einer Ausnützungsziffer von 0,1, 40 Einwohner bei 0,2, 100 Einwohner bei 0,5. Es werden 300 Plexiglasplättchen (à 20 Einwohner bei AZ 0,1), welche 6000 Einwohner entsprechen, durch die Kommissionsmitglieder auf den Plan, auf welchem mögliche Zonenbegrenzungen vorbereitet sind, verteilt. Zuerst große Dichte im Dorfkern (8 Plättchen aufeinander oder Ausnützungsziffer 0,8), dann fehlen bald genügend Plättchen für die am Siedlungsrand interessierten Bauern, Raubzug auf Dorfkern-Plättchen und Ausdehnung der Zonen mit geringer Dichte, wiederum Konzentration gegen die Mitte hin. Der Planer gibt während des grausamen Spiels nur technische Kommentare. In den drei Kommissio-

nen entsteht erstaunlicherweise dieselbe Zonenverteilung. Die Grundlage für einen vernünftigen Zonenplan sind geschaffen (Plättchenmethode von L. Huber).

2 Kanalisationsreglement, welches nebst Anschlußgebühren für die Gebäude einen Erschließungsbeitrag in den Bauzonen von Fr. 3.-/m<sup>2</sup> bis Fr. 4.50/m<sup>2</sup> vorsieht, welcher fällig wird, wenn ein Gebiet in einen Hauptsammelkanal entwässert werden kann (Stundung für nicht zahlungsfähige Bauern); dadurch kostet Bauzone de facto Fr. 3.-/m<sup>2</sup> bis Fr. 4.50/m<sup>2</sup>.

Wirkung: Landwirte, welche nicht verkaufen wollen, wünschen Auszonung. Im Baugebiet liegende Bauernbetriebe können sich von Beitrag leistung befreien, indem sie ein 15 jähriges Bauverbote eingehen.

Resultat: Das gesamte Seeufer zwischen Dorf und See ist mit entschädigungslosem Bau verbot auf 15 Jahre belegt. Die relativ kleinen Bauzonen, die Freihaltung des Seeufers für Sportanlagen und Anlagen für den Tourismus erhöhen die Entscheidungsfreiheit der Bevölkerung von Oberägeri bei der nächsten Zonenplanrevision. Nur scheinbar paradox: kleine Zonen, große Freiheit.

1 Als erste von fünf Planungen in Touristengemeinden durch das Büro Steiger zeigen wir Oberägeri, eine typische Landschaft für Zweitwohnungen

2 Plexiglasplatten symbolisieren je 20 Einwohner und werden in den Beratungssitzungen verteilt

3 Aus dem Spiel mit den Plexiglasplatten entsteht der Zonenplan

1 Comme premier exemple de planification dans des localités touristiques, réalisé parmi cinq autres par le bureau Steiger, nous présentons un paysage typique de résidences secondaires à Oberägeri

2 Les plaques de plexiglas, symbolisant 20 habitants chacune, sont distribuées pendant les séances consultatives

3 Le plan zonal se dégage du jeu avec les plaques de plexiglas

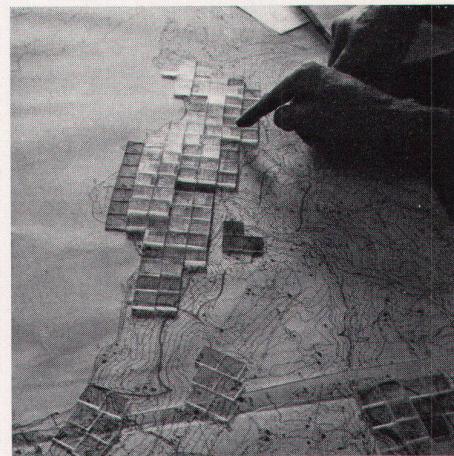
1 We present Oberägeri, a typical second-home area, shown here as the first of five planning projects in holiday communities carried out by the office of Steiger

2 Plexiglass panels symbolize 20 residents each and are distributed in the consulting sessions

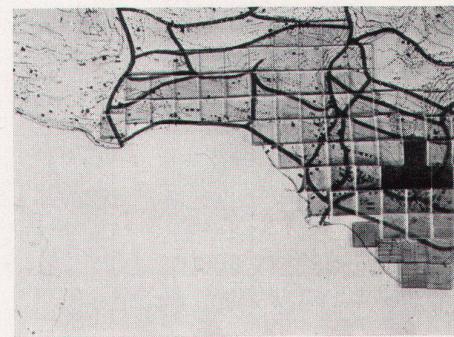
3 The game with the plexiglass panels gives rise to the zoning plan



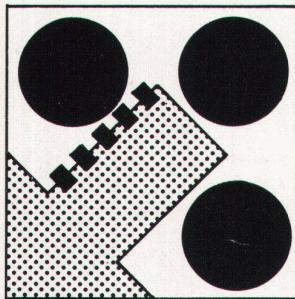
1



2



3



Rigi-Scheidegg



1



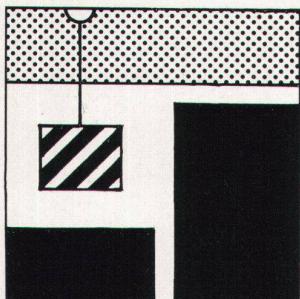
2

1, 2

Die Rigi-Scheidegg ist von einer privaten Gruppe zur Überbauung erworben worden; gegen die Konzession für die Seilbahn werden entschädigungslos 35 ha Freihaltegebiet eingetauscht (punktierte Fläche)

1, 2

*La région Rigi-Scheidegg a été achetée par un groupe privé aux fins de construction; 35 ha de zone de préservation ont été échangés sans indemnité contre la concession pour le funiculaire (partie hachurée)*



Sils



1

1  
La vallée Fex près de Sils offre un des plus beaux paysages récréatifs de Suisse

2

*Selon l'ancienne loi de construction, de tels bâtiments étaient encore admis*

**Ausgangslage**

Das ganze Gebiet der Rigi-Scheidegg-Kuppe wurde von der Rigi-Scheidegg AG zu Bauzwecken erworben. Ein Parzellierungs- und Überbauungsplan lag vor. Die ersten 10 Parzellen waren Käufern versprochen. Es soll eine Seilbahn von Gersau her zu dem bedeutenden, touristisch intensiv genutzten Ausflugsgebiet erstellt werden. Auf Betreiben der Vereinigung für Landesplanung und des Schweizer Heimatschutzes wurde eine Kommission ohne Rechtsbefugnisse eingesetzt, mit der Aufgabe, die Überbauung auf das landschaftlich erträgliche Maß zu beschränken.

**Ziel**

- Freihaltung der von Arth-Goldau und vom Vierwaldstättersee sehr gut eingesehenen Krete der Rigi-Scheidegg. Freihaltung der Skipiste im unmittelbaren Anschluß an das Hotel.
- Organisation der Erschließungsplanung, Baubeschränkung usw.

**Instrument**

Der Bund macht via Sektion für Natur- und Heimatschutz die Erteilung einer Konzession für die neue Seilbahn Gersau-Rigi-Scheidegg, der Kanton die Erteilung von Rodungsbewilligungen (mit Wiederaufforstung) von der Schaffung einer rechtsgültigen Planung abhängig (eine bemerkenswerte Koordinationsleistung der Verwaltungen von Bund und Kanton). Diese Tatsache führt zur Bereitschaft der beiden Grundeigentümer Rigi-Scheidegg AG und Genossame Gersau, die Planung durchzuführen. In der Hoffnung, bald zu einer gültigen Regelung zu gelangen, sind die Grundeigentümer bereit, entschädigungslos jenes Gebiet freizuhalten, welches Grundlage des Gedehens der Rigi-Scheidegg ist, nämlich die Krete und die Skibeförderung (insgesamt etwa 40 ha). Das Bauverbot wird durch ein Dekret der Schweizer Regierung festgelegt.

1, 2

The Rigi-Scheidegg has been acquired by a private group for building purposes; 35 hectares of reserve area are being swapped, without compensation, for the cable-railway concession (hatched)



2

1

Das Fextal bei Sils ist eine der schönsten Erholungslandschaften der Schweiz

2

Nach der alten Bauordnung waren dort solche Gebäude zulässig

1  
La vallée Fex près de Sils offre un des plus beaux paysages récréatifs de Suisse

2

*Selon l'ancienne loi de construction, de tels bâtiments étaient encore admis*

1

The Fex Valley near Sils is one of the finest holiday areas in Switzerland

2

In accordance with the former building code, such constructions were allowed

### Ausgangslage

Kurort zwischen Seen. Ausgangspunkt eines weiten Wandergebietes (Fextal usw.). Typische Engadinergemeinde mit mehreren schützenswerten Dorfkernen; Gefahr der Streubauweise. Alter Zonenplan und alte Bauordnung nahmen zuwenig Rücksicht auf Landschaft und Dorferne (viergeschossige Bauweise im Dorfgebiet, dreigeschossige Bauten auf einem Großteil der Ebene möglich).

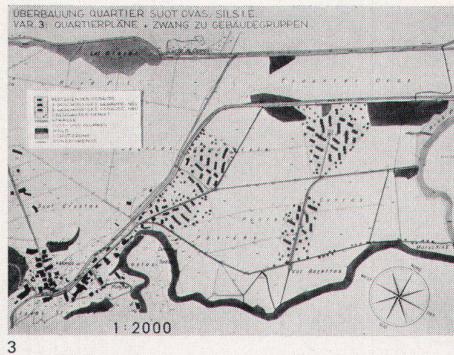
### Ziel

Freihaltung der Ebene zwischen den Dorfkernen und Seen. Somit Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Ausbau eines großen Wanderwegnetzes und zukünftiger Loipen.

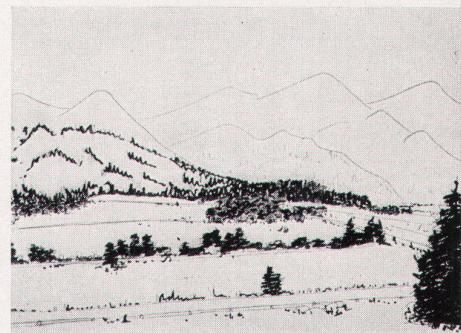
### Instrument

1 Für die Ebene Quartierplanvorschriften im Rahmen der Bauordnung, wonach bei einer Ausnützungsziffer von 0,15 das zulässige Bauvolumen auf  $\frac{1}{3}$  —  $\frac{1}{2}$  der gesamten Landfläche als Quartier zu konzentrieren ist. Grundeigentümer können gemeinsam bestimmen, wo zusammenhängend gebaut werden soll. Somit große unüberbaute Landflächen um konzentrierte kleine Quartiergruppen.

2 Art. 26 der neuen Bauordnung:  
«Die Ebene zwischen Sils-Maria und Sils-Basel-



3



3, 4

Sils: die Planung konzentriert die Bautätigkeit und hält die Ebenen zwischen den Dorfkernen und den Seen frei

3, 4

*Sils: la planification permet une concentration des constructions et le maintien d'une zone dégagée entre les noyaux villageois et les lacs*

3, 4

Sils: the planning project concentrates the building activity and keeps open the level spaces between the village centres and the lakes



Celerina



### Ausgangslage

Unberührte Ebene. Kantonales Regionalstraßenprojekt quer durch Ebene und private Bauabsichten.

### Ziel

Freihaltung der Ebene zwischen natürlichem Flusslauf des Inn und dem bewaldeten Hügel mit der alten Kirche San Gian. Erhaltung der landschaftlich und touristisch bedeutenden Geländekammer.

### Instrument

1 Bauordnung mit Bestimmungen für übriges Gemeindegebiet, wonach der Gemeinderat für Bauvorhaben keine Anschlüsse an Trinkwasserversorgung und öffentliches Straßennetz gewähren darf (durch Bundesgerichtsentscheid erhärte Bauordnungsbestimmung).

2 Anwendung des Natur- und Heimatschutzgesetzes: Bundesbeitrag für Regionalstraße hätte nicht gewährt werden dürfen; Gesamtbundesrat mußte sich für Gegenvorschlag der Gemeinde entscheiden.

1 Zwischen Celerina und Pontresina: die Kirchenruine San Gian

2 Zonenplan im Schnittpunkt der Täler

3

Straßenvariante: offizielles Projekt «Engadine»

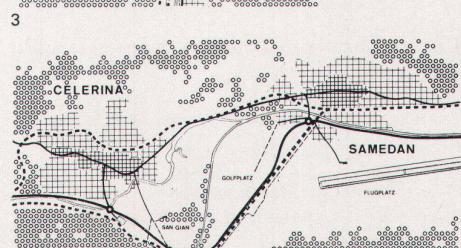
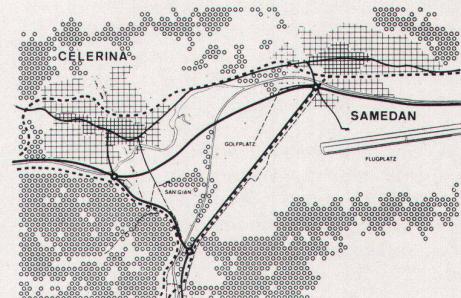
4

Projekt «San Gian» obsiegt, gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz

1 Entre Celerina et Pontresina: ruine de l'église San Gian

2

Plan de développement à la convergence des vallées



3 Variante de tracé routier: projet officiel «Engadine»

4

Le projet «San Gian» l'emporte, appuyé sur la loi sur la protection de la nature et des sites

1

Between Celerina and Pontresina: the ruins of the church of San Gian

2

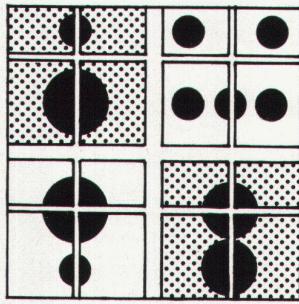
Planning at valley intersection point

3

Highway variant: official 'Engadine' project

4

'San Gian' project prevails, on the basis of the conservation and monument protection legislation



La Punt-Chamues-ch

#### Ausgangslage

Zwei Dorfkerne mit wertvollen alten Bauten. Gefahr der Streubauweise und größerer privater Bauvorhaben im ganzen Gemeindegebiet.

#### Ziel

Schutz der Landschaft durch Beschränkung der Bauzonen auf notwendiges Maß. Schutz der bestehenden Dorfkerne als touristische Attraktionspunkte.

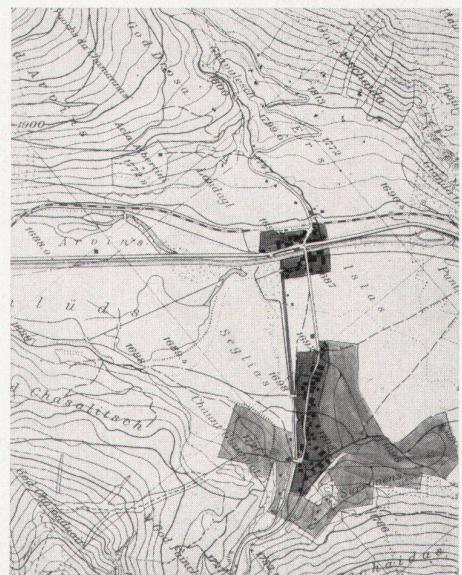
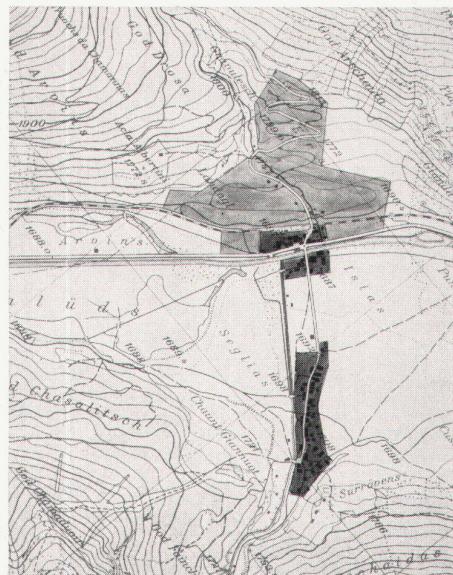
#### Instrument

1 Mit Planungskommission festes Planungsziel fixiert (Bevölkerungszahl). Bauzonen, welche zusammen mit Bauvorschriften (Ausnützungsziffer) bei Vollausbau genau dem Planungsziel entsprechen. Die Planungskommission versucht selbstständig, die örtliche Verteilung der in ihrer Menge festgelegten Bauzone vorzunehmen. Der einigende Vorschlag der Planer wurde gerne akzeptiert.

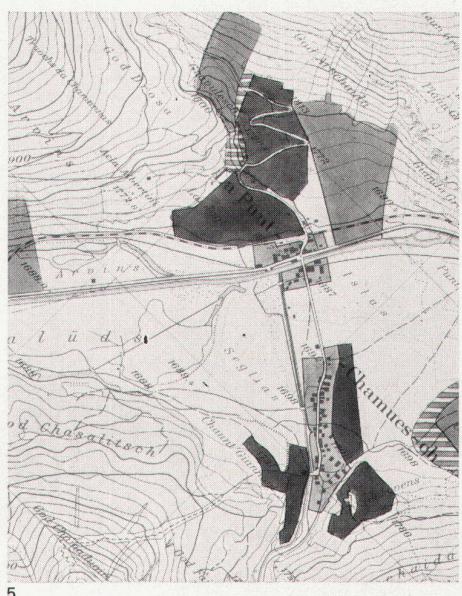
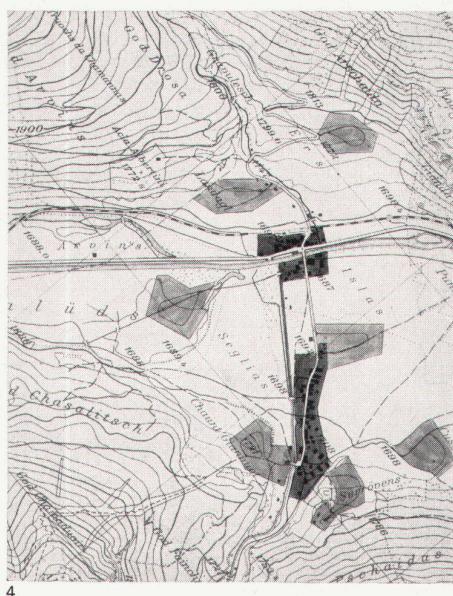
2 Ein landschaftlich wertvoller Hang kann dauernd freigehalten werden, da wegen Lawinengefahr Bauverbot notwendig. Wünschbar wäre in Kurorten die Bezeichnung von Lawinen-Anstalts-Zonen mit bedingtem Bauverbot.



1



2



4

1  
La Punt-Chamues-ch ist ein kleiner Ferienort mit wertvollen alten Bauten

2-4  
Die Planungskommission versucht selbstständig, die Zonen zu verteilen

5  
Der endgültige Zonenplan unter Berücksichtigung der Landschaft und der Lawinengebiete

1  
*La Punt-Chamues-ch est une petite station de vacances qui recèle de beaux bâtiments anciens*  
2-4  
*La commission de planification essaye lui-même de répartir les zones*

5  
*Plan zonal définitif: il tient compte de la beauté du site et des zones d'avalanches*

1  
La Punt-Chamues-ch is a small holiday centre with valuable old buildings  
2-4

The planning commission is seeking independently to allocate the zones

5  
The definitive zoning plan taking into account the features of the landscape and the areas subject to avalanches