

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 11

**Artikel:** In Praden gibt es eine Baulandgenossenschaft  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105476>

### **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:** 05.04.2026

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

## In Praden gibt es eine Baulandgenossenschaft

Der Gemeindevorstand von Praden GR verfolgte das Ziel, nur solches Land einzuzonen, welches der Ansiedlung neuer Einwohner dienstbar gemacht werden sollte, obschon die Gemeinde selbst keinen eigenen Boden im Dorf-rayon besass und das übergeordnete (eidg. und kant.) Recht bekanntlich keine Möglichkeit der Ausscheidung einer (wie auch immer ausgestalteten) *Einheimischenzone* bietet. Unter diesen Voraussetzungen musste die Gemeinde Ausschau halten nach Landeigentümern, welche gewillt waren, ihren Boden im Sinne der skizzierten Zielsetzung zur Verfügung zu stellen. Es fanden sich schliesslich drei Eigentümer, welche insgesamt Land für etwa fünfzehn Bauplätze (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu äusserst günstigen Bedingungen (Fr. 40.-/m<sup>2</sup>) anboten.

Die drei erwähnten Landeigentümer gründeten zusammen mit der Gemeinde Praden am 28. Mai 1983 die (privatrechtliche) *Baulandgenossenschaft Praden (BGP)*. Art. 2 der Genossenschaftsstatuten umschreibt den Zweck der BGP wie folgt:

*«Die Genossenschaft bezweckt, die Ansiedlung neuer Einwohner in der Gemeinde Praden zu fördern. Sie kann zu diesem Zweck Bauland erwerben, erschliessen und an Dritte, welche sich zur dauernden Wohnsitznahme in der Gemeinde Praden verpflichten, veräussern oder im Baurecht abgeben. Die Genossenschaft kann auch selbst Häuser erstellen oder erwerben und diese an Ganzjahresbewohner vermieten. Die Genossenschaft beabsichtigt keinen Gewinn.»*

Mit einem anlässlich der Gründungsversammlung von den Genossenschaftlern unterzeichneten Vertrag wurde sichergestellt, dass die Gemeinde bzw. deren Vertreter in der Genossenschaft nicht überstimmt werden können; auch wurde vereinbart, dass nur mit einstimmigem Beschluss sämtlicher Genossenschaftler der Zweckartikel abgeändert werden könnte. Nach der Gründung der BGP schloss diese mit den drei Landeigentümern *Kaufrechtsverträge* über deren in Ausser-Praden gelegene Grundstücke ab. Nachdem dann die Gemeindeversammlung die Ortsplanung beschlossen hatte und diese von der Regierung genehmigt worden war, übte die BGP die Kaufrechte aus. Sie ist somit heute Eigentümerin des gesamten

Baulandes in der neu ausgeschiedenen Wohnzone und damit in der Lage, erschlossenes Bauland zu einem Preis von etwa Fr. 80.-/m<sup>2</sup> anzubieten. Dies übrigens, ohne ihrerseits bisher auch nur einen Franken für den Bodenerwerb bezahlt zu haben; die ursprünglichen Eigentümer haben nämlich von der BGP lediglich Genossenschaftsanteilscheine erhalten, welche in Zukunft nach Massgabe der Landverkäufe an Dritte von der BGP zurückgekauft werden müssen.

### Die Sicherung des Ziels der Neuansiedlung

Die BGP ist nach Statuten und Gründungsvertrag verpflichtet, den nunmehr in ihrem Eigentum stehenden Boden nur an *Interessenten* zu veräussern, welche in Praden *Wohnsitz* nehmen. Die Käufer

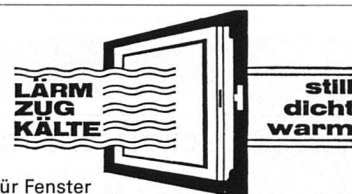
von Bauland müssen sich deshalb ihrerseits in den Kaufverträgen verpflichten, ihren Wohnsitz nach Praden zu verlegen. Damit die BGP die Möglichkeit hat, die «Umfunktionierung» von Wohn- in Ferienhäuser zu verhindern, müssen die Käufer zudem einem in den Kaufvertrag integrierten (und im Grundbuch vorzumerkenden) *Rückkaufsrecht* zugunsten der BGP zustimmen, wobei der Rückkaufpreis zuungunsten der Käufer bzw. zugunsten der BGP derart festgelegt wird, dass sich schwerlich Käufer finden werden, die – wegen ihres wirtschaftlichen Nachteils im Falle eines Rückkaufes durch die BGP – nicht wirklich die Absicht haben, in Praden Wohnsitz zu nehmen.

*J. Ch. Schürer, in Informationen 1/86 der Bündner Vereinigung für Raumplanung*

# elkura

Aktiengesellschaft 8134 Adliswil  
Fabrikhof 5 Tel. 01/710 95 86

Fachbetrieb für Fenster  
Schall- und Isoliertechnik



## Haben Sie Probleme mit Ihren Fenstern?

- Bestehende Doppelverglasungsfenster umbauen auf 2- oder 3fach-Isolierverglasung bis 1,3 W/m<sup>2</sup> sowie Schalldämmung bis ca. 40 dB.
- Besonders vorteilhaft bei gleichzeitiger ALU-Verkleidung der äusseren Flügelseite.
- Systeme auch verwendbar zum Umrüsten bereits bestehender Isolierverglasungsfenster
- Im weiteren liefern und montieren wir Ihnen auch neue Fenster in Kunststoff, Holz/Metall kombiniert – auch im jahrelang bewährten ELKURA-Einbausystem (ohne Herausreissen der alten Rahmen).
- Sämtliche Arbeiten im Zusammenhang mit der Fenster- und Türabdichtung.
- Profitieren Sie von unserer Entwicklung und jahrelangen Erfahrung mit diesen Systemen. Lassen Sie sich von uns beraten, unsere Offerte ist kostenlos und unverbindlich.

Besuchen Sie uns auch in der Schweizer Baumuster-Centrale Zürich!

Für diese Umbausysteme empfehlen sich auch unsere Lizenznehmer:

**FRITSCHI**  
Laden- und  
Innenausbau AG  
Industriestrasse 14  
4612 Wangen b. Olten  
Tel. 062/32 42 42

**ISELI AG**  
Fenster- und  
Fassadenbau  
Bretzwilerstrasse 66  
4208 Nunningen  
Tel. 061/80 04 43

**THOMAS KLEINER**  
Schreinerei und  
Innenausbau  
Hauptstrasse 191  
5444 Künten AG  
Tel. 056/96 24 40

**KURT ZÜRCHER**  
Schreinerei und  
Innenausbau  
3349 Zauggenried BE  
Tel. 031/96 77 19

