

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Band:** 76 (1978)

**Heft:** 1

**Artikel:** Planungsverfahren nach dem Beteiligungsprinzip am Beispiel der Gemeinde Tschier GR

**Autor:** Bruni, A.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-229203>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.11.2024

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

# Planungsverfahren nach dem Beteiligungsprinzip am Beispiel der Gemeinde Tschierv GR

A. Bruni

## Résumé

La délimitation des zones à bâtir est une des tâches principale de l'aménagement local.

En général elle cause des avantages pour une minorité de propriétaires fonciers et certains désavantages pour les autres. Avec l'exécution simultanée et bien coordonnée de l'aménagement local et du remaniement parcellaire il est possible d'éliminer ces injustices. En donnant une part à tous les propriétaires fonciers dans les zones à bâtir proportionnellement à la valeur agricole de leurs terrains dans l'ancien état. Ce procédé est démontré par l'exemple de la comune de Tschierv GR.

Die Gemeinde Tschierv liegt im obersten Teil des Münstertals. Das Gemeindegebiet erstreckt sich von der Talsohle auf etwa 1660 m Höhe über den Ofenpass bis zum Nationalpark mit dem höchsten Punkt auf 3168 m über Meer, dem Piz Tavrü.

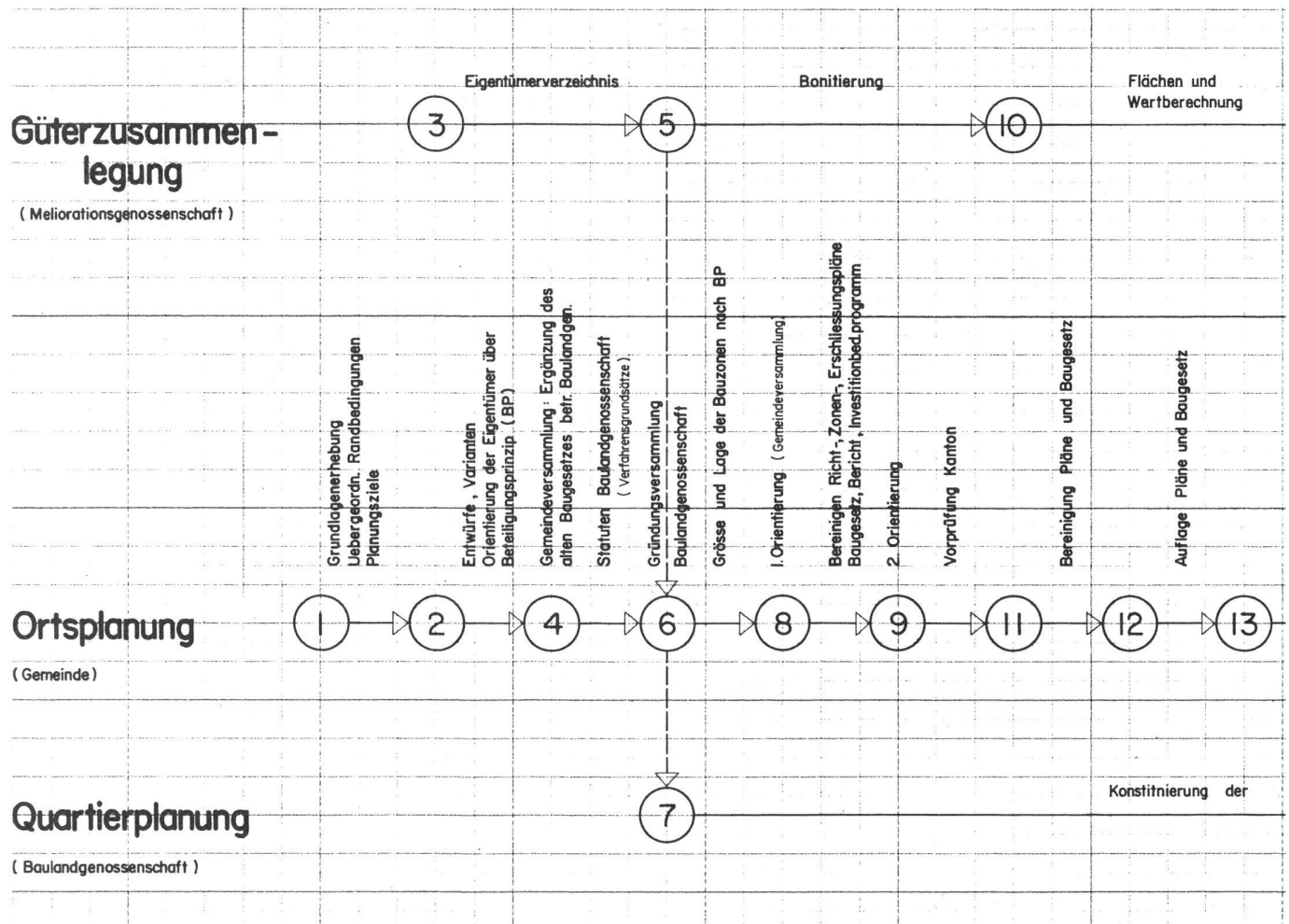
Tschierv ist eine kleine Berggemeinde mit den für Randgebiete charakteristischen Merkmalen. Bedingt durch den Schrumpfungsprozess in der Landwirtschaft und die

fehlenden Beschäftigungs- und Ausbildungsmöglichkeiten in andern Sektoren ist die Bevölkerungsbewegung rückläufig. Die wirtschaftliche Basis der Gemeinde Tschierv liegt in der Landwirtschaft und im Sommertourismus, sie ist zu schmal für die Erhaltung der Bevölkerung.

Trotz dieser unerfreulichen Situation haben die Einwohner von Tschierv nicht resigniert, sondern sind mit Initiative und erheblichem Mut zum Risiko an die Planung ihrer Zukunft und an die Auswertung ihrer Möglichkeiten – welche neben der Landwirtschaft vor allem im Fremdenverkehr liegen – herangegangen.

## 1. Ziele der Ortsplanung Tschierv

Das Primäre einer Planung ist eine klare Zielsetzung. Ausgehend von einem Katalog der vorhandenen und zukünftigen Probleme sind die Ziele der Ortsplanung und die zu ihrer Erreichung notwendigen Massnahmen



erarbeitet und zusammengestellt worden. Übergeordnetes Ziel ist die Erhaltung der Lebensfähigkeit der Gemeinde. Deshalb sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, welche mithelfen, die Bevölkerung und die Existenzgrundlagen zu erhalten und zu vermehren.

## 2. Ausgangslage für die Einzonung der Baugebiete

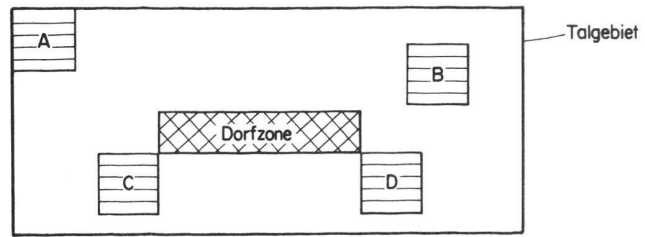
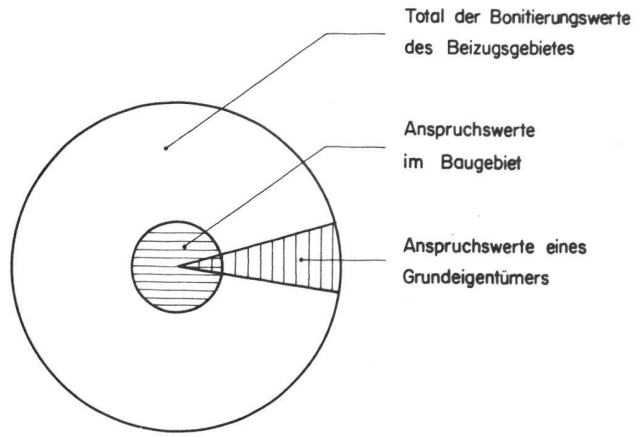
Die Ausgangslage für die Ausscheidung der Baugebiete sah folgendermassen aus:

Grundsätzlich ist aller landwirtschaftlicher Boden im Talgebiet ausserhalb der Gefahrenzone I als Baugebiet geeignet. Für die Einzonung wären viele Möglichkeiten und Varianten offen gestanden.

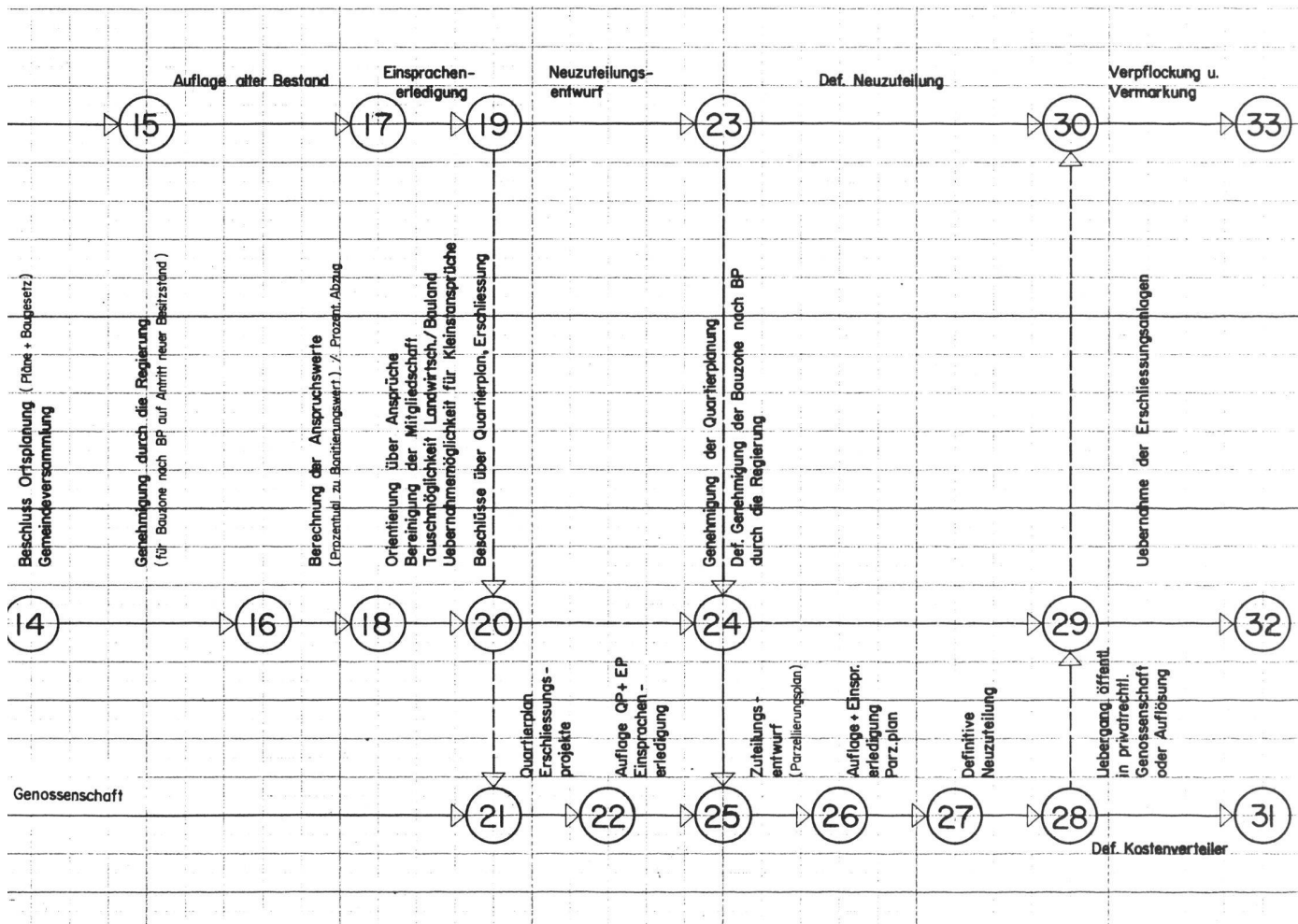
Aus den Planungszielen ergeben sich aber verschiedene Randbedingungen, welche den Rahmen enger setzen:

- Beschränkung der Bauzonengrösse durch quantitative Planungsziel
- Gegebene Gefahrenzonen
- Landschaften, Ortsbilder und -Ansichten, deren Schutz im Interesse der Dorfentwicklung und der Allgemeinheit notwendig ist.
- Reservierung des guten landwirtschaftlichen Bodens für die Landwirtschaft

Eine ringförmige Angliederung der Bauzonen an die bestehenden Siedlungen hätte die Ortsbilder und -ansichten zerstört.



A, B, C, D :  
Mögliche Varianten für die Festlegung der Bauzone



## Auszug aus dem Ziel-/Massnahmenkatalog

Probleme	Ziele	Massnahmen	Träger
<p><i>1. Bevölkerung, Gemeinde</i></p> <p>Starker Bevölkerungsrückgang, weil eine genügende wirtschaftliche Basis fehlt. Dadurch ist die Existenz der kleinen Gemeinden gefährdet. Zu hohe Steuerlasten (120 %). Finanzielle Abhängigkeit vom Kanton</p>	<p>Bevölkerungsschwund stoppen</p> <p>Sicherung der Existenzmöglichkeiten für ca. 200 Einwohner</p> <p>Erhaltung einer lebensfähigen Gemeinde</p> <p>Finanzielle Selbständigkeit der Gemeinde</p>	<p>Schaffen von günstigen Baumöglichkeiten für Einheimische mit Beteiligungsprinzip und Reservierung von Boden für Bauinteressenten mit ständigem Wohnsitz in der Gemeinde</p> <p>Wirtschaftliche Basis: Landwirtschaft und Fremdenverkehr fördern und Grundlagen verbessern</p>	<p>Gemeinde</p> <p>Baulandgenossenschaften</p>
<p><i>2. Landwirtschaft</i></p> <p>Fehlender Nachwuchsungenügende Erschliessung zu grosse Parzellierung grosse versumpfte Flächen Dürreerscheinungen in trockenen Sommern zu kleine Ställe sanierungsbedürftige Wohnungen</p>	<p>Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft mit gesicherter Existenz allein in der Landwirtschaft oder kombiniert mit Nebenerwerb</p> <p>Erhaltung des guten landwirtschaftlichen Bodens und Sicherung der Bewirtschaftung</p>	<p>Gesamtmelioration mit Güterzusammenlegung, Wegebau, Entwässerungen, Bewässerungen, Stallbauten Wohnbausanierungen</p> <p>Schaffung von Nebenerwerbsmöglichkeiten</p> <p>Ausscheidung von Landwirtschaftszonen. Freihalten der Verbindungen zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Kulturland</p> <p>Regionale Milchverwertung</p>	<p>Meliorationsgenossenschaft</p> <p>Gemeinde</p> <p>Kanton</p> <p>Bund</p>
<p><i>3. Fremdenverkehr</i></p> <p>Gute Frequenz im Sommer, im Winter = null</p> <p>Investitionskosten lassen sich nur mit Sommerbetrieb nicht amortisieren</p> <p>Fehlen von attraktiven Sportanlagen</p>	<p>Schaffung von genügend Arbeitsplätzen und Existenzmöglichkeiten, um die Bevölkerung zu halten</p> <p>Ganzjahresbetrieb im Gastgewerbe</p> <p>Nebenerwerbsmöglichkeiten für Landwirte</p> <p>Verdoppelung der Gastbettzahl</p>	<p>Bau von touristischen Beförderungsanlagen</p> <p>Anlegen von Skipisten, Langlaufloipen, Schlittelbahnen, Pferdeschlittenwegen, Wanderwegen, Eisfeld</p> <p>Zentrale Sportanlagen für Val Müstair (Hallenbad, Tennisplätze usw.)</p>	<p>Private Gesellschaft</p> <p>Kur- und Verkehrsvereine</p> <p>Gemeinde</p> <p>Region</p>

### 3. Übliches Verfahren für die Einzonung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen wird eine Bauzone ausgeschieden. Der Entscheid bei mehreren ungefähr gleichwertigen Varianten ist der Zufälligkeit unterworfen. Einzelne Grundeigentümer haben zufällig Land in der Bauzone, die andern gehen leer aus. Dieses Verfahren widerspricht dem Gerechtigkeitsprinzip; in den meisten Gemeinden bleibt aber keine Wahl offen. In Tschiers war die Durchführung der Gesamtmelioration mit Güterzusammenlegung beschlossen worden, deshalb war grundsätzlich ein anderes Verfahren möglich.

### 4. Entscheid für das Beteiligungsprinzip

Nachdem die Planungsarbeiten so weit fortgeschritten waren, dass ein Entscheid für eine bestimmte Variante

der Einzonung hätte gefällt werden müssen, wurde der Planungskommission die Problematik des üblichen Verfahrens bewusst. Eine in allen Teilen befriedigende Lösung konnte nicht gefunden werden. Deshalb wurde vom Präsidenten der Planungskommission, Herrn Florian Pitsch, die Idee des Beteiligungsprinzips wieder aufgegriffen, und die Kommission entschied sich spontan für dieses Verfahren, obwohl mit gewissen rechtlichen und organisatorischen Schwierigkeiten gerechnet werden musste.

Für die juristische Bearbeitung des Problems wurde Herr Dr. H. R. Bener, Chur, beigezogen. In Zusammenarbeit mit Herrn W. Flury von der kantonalen Planungsstelle und den Juristen des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft konnte eine Lösung mit der Gründung einer öffentlich-rechtlichen Baulandgenossenschaft von beschränkter zeitlicher Dauer gefunden werden, in der die vorher aufgestellten Grundsätze

bestmöglich eingehalten werden können. Die Koordination des Verfahrens mit der laufenden Güterzusammenlegung ist mit dem kantonalen Meliorationsamt besprochen und in einem Netzplan festgelegt worden.

In einer Orientierungsversammlung wurden alle Grundeigentümer über das Verfahren und die Statuten der vorgesehenen Baulandgenossenschaft orientiert. Nachdem die Gemeindeversammlung vorher einem Zusatz zum vorhandenen Baugesetz zugestimmt hatte, welcher die Gründung von Genossenschaften mit dem vorgesehenen Zweck ermöglichte, wurde am 23. Juni 1973 die Baulandgenossenschaft Tschieriv mit 32 gegen 5 Stimmen gegründet, die abwesenden 41 Grundeigentümer gelten ebenfalls als zustimmend.

## 5. Schema des Beteiligungsprinzips

### 6. Grundsätze für die genossenschaftliche Lösung mit Beteiligungsprinzip

1. Anspruch in der Bauzone für alle Grundeigentümer proportional zum Bonitierungswert ihres landwirtschaftlichen Bodens im Beizugsgebiet.
2. Beizugsgebiet = gesamter landwirtschaftlicher Boden im Talgebiet, exkl. Wald, Gewässer, Kantonsstrasse und Gebiete gemäss Pt. 6.
3. Den alten Eigentümern in der Bauzone wird der Boden zum max. landwirtschaftlichen Wert entschädigt, sonst sind sie den andern Eigentümern in bezug auf Ansprüche gleichgestellt.
4. Die Erschliessung der Bauzone erfolgt gemeinsam durch die Genossenschaft.
5. Reservierung eines Teils der Bauzone für die Abgabe im Baurecht an Interessenten mit ständigem Wohnsitz in Tschieriv, welche selber keine oder ungenügende Ansprüche besitzen.
6. Die Dorfzone (Bereich der bestehenden Siedlungen) und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden vorher abgegrenzt und aus dem Beteiligungsverfahren ausgenommen. Ebenfalls das Gebiet Pra Chalchera (Touristikzone), welches der Gemeinde gehört.

### 7. Statuten der Baulandgenossenschaft

(Auszug der wichtigsten Artikel)

#### Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt:

- a) Die Vereinigung aller Eigentümer von Boden im Beizugsgebiet
- b) die Zuteilung von Boden innerhalb der durch die Ortsplanung zu schaffenden Bauzonen
- c) die Erschliessung des durch die Ortsplanung neu eingezonten Baulandes
- d) die Nutzung des nicht zur Verteilung gelangenden Bodens im Interesse der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Tschieriv.

#### Art. 13

Die Genossenschaft erfüllt ihren Zweck wie folgt:

1. Auf Antrag der Planungskommission bestimmt der

Gemeindevorstand innerhalb des Meliorationsgebietes das Beizugsgebiet.

Auch für die Zwecke der Baulandgenossenschaft wird auf den im Meliorationsverfahren erwahrten Bodenwert abgestellt.

2. Im Zuge der Ortsplanung werden ausserhalb der bereits bestehenden Kernzone Bauzonen festgelegt und in einem Zonenplan festgehalten.

Jeder Grundeigentümer erhält unter Vorbehalt von Art. 13, Abs. 3, in einer Bauzone eine Parzelle im Verhältnis zu seinem Gesamtbesitz im Beizugsgebiet, unabhängig davon, ob sein alter Besitzstand im Bereich der Bauzone lag oder nicht.

Bis zur Zuteilung des neuen Besitzstandes erhalten die Genossenschafter einen wertmässigen Anspruch.

Das in den Bauzonen liegende Grundeigentum bleibt bis zur Neuzuteilung im Eigentum gemäss altem Besitzstand. Es kann, soweit dies mit den Erschliessungsarbeiten vereinbar ist, von den bisherigen Eigentümern landwirtschaftlich genutzt werden.

3. Jeder Genossenschafter ist verpflichtet, der Genossenschaft für die Erstellung der gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen unentgeltlich bis zu 10 % seines Anspruches auf Bauland in den Bauzonen abzutreten.

Ebenso ist jeder Genossenschafter verpflichtet, gegen volle Entschädigung des Verkehrswertes der Genossenschaft bis zu höchstens 10 % seines Anspruches für die Bildung genossenschaftlichen Grundeigentums abzutreten. Das genossenschaftliche Grundeigentum soll nur im Baurecht abgegeben werden. Die Bedingungen werden in einem Reglement festgelegt.

Der Genossenschafter, der nach Vornahme der Abzüge gemäss Absatz 1 und 2 innerhalb der Bauzone einen Landanspruch erhält, der die Zuteilung einer selbständig überbaubaren Parzelle ausschliesst, ist zum vollen Verkehrswert zu entschädigen.

Der Einheitspreis wird für jede Bauzone nach erfolgter Erschliessung durch die amtliche Schätzungskommission festgesetzt.

Der Genossenschafter kann unter Verzicht auf eine Barabfindung in der Genossenschaft bleiben und erhält in diesem Falle einen Genossenschaftsanteil im Werte seines Anspruches.

4. Die Genossenschaft kann vor der Neuzuteilung Wertansprüche und Boden ausserhalb der Bauzone erwerben, um den Ausgleich der Wertansprüche zu erleichtern.

#### Art. 14

Innert 30 Tagen seit Auflage des Parzellierungsplanes kann jeder Genossenschafter die Zuteilung einer seinem Anspruchswert entsprechenden Parzelle in der Bauzone zu Alleineigentum verlangen. Verlangen alle Genossenschafter die Zuteilung und bleibt auch kein Genossenschafter übrig, der gemäss Art. 13, Ziff. 3, dieser Statuten nicht in Boden abgefunden werden kann, so wird die Genossenschaft mit Genehmigung des Departementes des Innern in eine privatrechtliche Genossenschaft übergeführt, sobald die Erschliessung beendet ist. In diesem Falle sind die Statuten den Anforderungen des 29. Titels des Obligationenrechtes anzupassen und ist die Genossenschaft in das Handelsregister einzutragen.

## 8. Ablauf- und Koordination des Verfahrens

Die Koordination von Güterzusammenlegung, Ortsplanung und Quartierplanung und der Ablauf der einzelnen Verfahrensschritte sind in einem Netzplan festgehalten worden.

## 9. Vorteile des Beteiligungsprinzips

1. Gerechtere Verteilung der Möglichkeiten: alle Grundeigentümer erhalten einen Anspruch im Baugebiet und damit die Möglichkeit, durch Baulandverkauf oder Einnahme von Baurechtszinsen zu zusätzlichen Einnahmen zu kommen. Dies ist besonders günstig für die Finanzierung der Restkosten der Gesamtmelioration.
2. Die Ziele der Ortsplanung lassen sich schneller und besser realisieren.
3. Die Erschliessung kann konzentriert und rationeller ausgeführt werden, mit gleichmässiger Verteilung der Lasten.
4. Durch Reservierung eines Teils der Bauzone für diesen Zweck kann Bauinteressenten mit Wohnsitz in Tschier, jedoch ohne Anspruch zu günstigen Bedingungen, Boden zur Verfügung gestellt werden.

## 10. Schlussbemerkungen

Das Verfahren mit Beteiligungsprinzip ist eine gute Möglichkeit für eine gerechte Verteilung der Vorteile und Lasten der Planungsmassnahmen. Es sind allerdings zu seiner Realisierung bestimmte Voraussetzungen erforderlich:

1. Die gleichzeitige Durchführung und Koordination von Ortsplanung und Güterzusammenlegung.
2. Klare Abgrenzungsmöglichkeiten für das Bezugsgebiet (eventuell Baueignungsgebiete) nach unanfechtbaren Kriterien.  
Wichtig ist die Einhaltung der Rechts- und Verfahrensvorschriften, insbesondere kann die öffentlich-rechtliche Genossenschaft, wie die Meliorationsgenossenschaft, nur für die Dauer der Erfüllung ihrer genau umschriebenen Zwecke gegründet werden. Nach erfolgter Erschliessung und Zuteilung der Bauzone ist sie aufzulösen oder in eine – auf freiwilliger Basis gegründete – privatrechtliche Genossenschaft überzuführen.

Adresse des Verfassers:

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA, Ingenieur- und Vermessungsbüro,  
7000 Chur

---

### **Erklärung zu den Abbildungen des Artikels «Planungsverfahren nach dem Beteiligungsprinzip am Beispiel der Gemeinde Tschier GR»**

Im Artikel «Planungsverfahren nach dem Beteiligungsprinzip am Beispiel der Gemeinde Tschier GR» von A. Bruni auf den Seiten 8 bis 12 sind die Abbildungen nicht am richtigen Ort. Die 1. Abbildung auf Seite 9 rechts oben stellt das Schema des Beteiligungsprinzips (Abschnitt 5) dar. Die 2. Abbildung auf Seite 9 rechts gehört zu Abschnitt 3.



## 8. Ablauf- und Koordination des Verfahrens

Die Koordination von Güterzusammenlegung, Ortsplanung und Quartierplanung und der Ablauf der einzelnen Verfahrensschritte sind in einem Netzplan festgehalten worden.

## 9. Vorteile des Beteiligungsprinzips

1. Gerechtere Verteilung der Möglichkeiten: alle Grundeigentümer erhalten einen Anspruch im Baugebiet und damit die Möglichkeit, durch Baulandverkauf oder Einnahme von Baurechtszinsen zu zusätzlichen Einnahmen zu kommen. Dies ist besonders günstig für die Finanzierung der Restkosten der Gesamtmelioration.
2. Die Ziele der Ortsplanung lassen sich schneller und besser realisieren.
3. Die Erschliessung kann konzentriert und rationeller ausgeführt werden, mit gleichmässiger Verteilung der Lasten.
4. Durch Reservierung eines Teils der Bauzone für diesen Zweck kann Bauinteressenten mit Wohnsitz in Tschiers, jedoch ohne Anspruch zu günstigen Bedingungen, Boden zur Verfügung gestellt werden.

## 10. Schlussbemerkungen

Das Verfahren mit Beteiligungsprinzip ist eine gute Möglichkeit für eine gerechte Verteilung der Vorteile und Lasten der Planungsmassnahmen. Es sind allerdings zu seiner Realisierung bestimmte Voraussetzungen erforderlich:

1. Die gleichzeitige Durchführung und Koordination von Ortsplanung und Güterzusammenlegung.
2. Klare Abgrenzungsmöglichkeiten für das Bezugsgebiet (eventuell Baueignungsgebiete) nach unanfechtbaren Kriterien.  
Wichtig ist die Einhaltung der Rechts- und Verfahrensvorschriften, insbesondere kann die öffentlich-rechtliche Genossenschaft, wie die Meliorationsgenossenschaft, nur für die Dauer der Erfüllung ihrer genau umschriebenen Zwecke gegründet werden. Nach erfolgter Erschliessung und Zuteilung der Bauzone ist sie aufzulösen oder in eine – auf freiwilliger Basis gegründete – privatrechtliche Genossenschaft überzuführen.

Adresse des Verfassers:

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA, Ingenieur- und Vermessungsbüro, 7000 Chur

---

# Zur Subventionierung einer Gebäuderationalisierung

H. Braschler

## Résumé

Dans le courant de l'année 1976, la presse fit état que des subventions pour la transformation de bâtiments ruraux auraient été versées par l'Etat et la Confédération à l'agriculteur Fritz Arn à Zuckenriet sur la base de faux renseignements et de façon non conforme aux prescriptions légales. S'appuyant sur un rapport et des calculs s'écartant des estimations officielles, le Service fédéral des améliorations foncières arriva à la conclusion que la contribution fédérale, approuvée en mars 1972, avait été accordée à tort. Il exigea alors du canton le remboursement de la subvention. Se fondant sur le fait que les arguments du Service fédéral des améliorations foncières étaient indéfendables, le canton et le bénéficiaire de la subvention adressèrent un recours au Département fédéral de l'économie publique. Les recourants firent valoir que le montant avait été attribué sur la base d'explications sérieuses, en accord avec les prescriptions en vigueur et selon la pratique habituelle. Par sa décision du 31 mai 1977, le Département fédéral de l'économie publique a admis le bien-fondé du recours et que le remboursement de la contribution fédérale n'entraîne pas en ligne de compte. Cette décision souligne en particulier que le requérant n'a donné aucun renseignement faux ou pouvant induire en erreur sur sa situation.

Im «St.-Galler Tagblatt» vom 23. Juni 1977 lesen wir:

«Bundesbeitrag wird nicht zurückgefordert.

Kein Sieg, sondern eine Bestätigung.

St. Gallen/Zuckenriet, hrw. Nicht als Sieg, sondern als eine Bestätigung dafür, dass sowohl die Mitarbeiter des st.-gallischen Meliorationsamtes als auch des kantonalen Volkswirtschaftsdepartementes die gesetzlichen Bestimmungen korrekt angewendet haben, bezeichnet lic. oec. Anton Schmid, Departementssekretär des Volkswirtschaftsdepartementes des Kantons St. Gallen, die Gutheissung der Beschwerden in Sachen Subventionsrückerstattung für eine Gebäuderationalisierung in Zuckenriet. Nach Departementssekretär Schmid bestätigt dieses Ergebnis auch seine These, wonach es eben zu keiner Zeit einen ‚Fall Arn‘ gegeben habe.»

Da dieser Fall noch während meiner Tätigkeit auf dem kantonalen Meliorations- und Vermessungsamt zu behandeln war, freut mich natürlich der Entscheid des Eidg. Volkswirtschaftsdepartementes sehr. Es sollen sich dies alle jene merken, die glauben, Beiträge werden