
Die Wirkung baurechtlicher Vorschriften auf den Immobilienmarkt – Eine empirische Untersuchung im Val Lumnezia

Betreuer:

Prof. Dr. oec. HSG Tilman Slembeck

Professor für Volkswirtschaftslehre an der School of Management

Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW)

vorgelegt von:

Gian Derungs

Vigela 108

7148 Lumbrin

079 641 30 72

derungia@students.zhaw.ch

Matrikelnummer: S06-863-773

Studienrichtung: Business Administration with a Major in Banking and Finance

Winterthur, den 22. Mai 2009

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| A - Management Summary | II |
| B - Darstellungsverzeichnisse | III |
| Abbildungsverzeichnis..... | III |
| Tabellenverzeichnis..... | IV |
| C - Abkürzungsverzeichnis | V |
| 1. Einleitung | 1 |
| 1.1 Forschungsobjekt..... | 1 |
| 1.2 Problemstellung..... | 2 |
| 1.3 Zielsetzung | 3 |
| 1.4 Vorgehensweise..... | 4 |
| 2. Das Maiensäss als Teil der alpinen Agrarlandwirtschaft | 5 |
| 2.1 Begriffsdefinition: Maiensäss | 5 |
| 2.2 Die Dreistufenwirtschaft..... | 5 |
| 2.3 Die Maiensäss-Stufe | 7 |
| 2.4 Die heutige Situation | 8 |
| 3. Maiensäss-Inventar im Val Lumnezia | 10 |
| 3.1 Kriterien der Inventaraufnahme..... | 10 |
| 3.2 Das Inventar..... | 14 |
| 3.3 Inventar-Übersicht..... | 29 |
| 4. Rahmenbedingungen mit ökonomischen Potenzial | 33 |
| 4.1 Analyse des aktuellen Gesetzes..... | 33 |
| 4.2 Hypothetische Umgestaltung des aktuellen Gesetzes..... | 38 |
| 4.3 Kritische Auseinandersetzung..... | 40 |
| 5. Abschätzung des wirtschaftlichen Potenzials | 42 |
| 5.1 Die Angebots- und Nachfrageseite | 42 |
| 5.2 Abschätzung des wirtschaftlichen Potenzials | 51 |
| 6. Schlussbetrachtung und Ausblick | 58 |
| D - Literaturverzeichnis | VI |
| E - Anhang | VIII |
| Verzeichnis der Interviewpersonen | VIII |
| Fragebogen für Umfragen..... | IX |
| Wahrheitserklärung | XI |
| Herausgabeerklärung der Dozentin / des Dozenten..... | XII |

A - Management Summary

Das Landschaftsbild des Val Lumnezia, dem grössten Seitental der Surselva im Bündner Oberland, ist geprägt von der landwirtschaftlichen Vergangenheit und deren Dreistufenwirtschaft. Mit dem technologischen Fortschritt und dem Rückgang der Beschäftigten im ersten Sektor haben die Maiensässe ihre Funktion mehr oder weniger verloren. Sie stellen heute nur noch ein Relikt vergangener Tage dar.

In den 90er Jahren hat eine ganze Reihe von Einheimischen im Val Lumnezia die nicht mehr gebrauchten Maiensässe zu touristischen Zwecken umgenutzt. Dies hat zusammen mit den baurechtlichen Vorschriften dazu geführt, dass der Immobilienmarkt für Maiensässe im Val Lumnezia praktisch eingefroren ist. Pro Jahr gibt es nur vereinzelt noch Transaktionen auf dem Grundbuchamt. Viele Eigentümer sitzen auf Maiensässe, welche sie nicht mehr brauchen und aus baurechtlichen Gründen nicht wirtschaftlich sinnvoll einsetzen können. Daher fallen viele Maiensässe in sich zusammen oder werden von den Eigentümern zerstört, als Brennholz haben sie noch einen Wert. Dies hinterlässt sehr unschöne Bilder in der Berglandschaft. Auch die intakte Nachfrageseite kann ihre Wünsche nicht befriedigen.

Über 400 Maiensässe hat es in den Bergen des Val Lumnezia. Von den untersuchten 431 sind 180 (42%) ausgebaut, 61 (14%) könnten nach jetziger Rechtslage zu touristischen Zwecken umgenutzt werden und 190 (44%) sind durch das Gesetz blockiert. Das momentane Gesetz bietet keine Möglichkeiten, auch nicht über Hintertürchen, diese 190 Maiensässe flächendeckend umzunutzen. In dieser Arbeit wurde ein fiktives Gesetz entwickelt, welches den Handel mit diesen blockierten Maiensässen auf einen Markt ermöglichen würde.

Anhand der Ergebnisse von Umfragen auf der Angebots- sowie auf der Nachfrageseite konnten drei mögliche Szenarien erarbeitet werden. Von den 190 blockierten Maiensässen würden 84 auf den Markt kommen. Das erste Szenario ergab 42 gehandelte Objekte, das Zweite 59 und das Dritte 76. Diese Objekte würden eine einmalige Wertschöpfung, dies beinhaltet Verkaufserlöse und Ausbaurkosten, zwischen 3.8 und 8.5 Millionen CHF generieren. Zudem würden jährlich durch die Ausgaben für den Besitz und die Konsumausgaben der Eigentümer sowie Drittmieten eine Wertschöpfung zwischen 0.28 und 0.5 Millionen CHF generiert. Da die Nachfrager eine sehr homogene Gruppe darstellen, mehr als zwei Drittel suchen spezifisch ein Maiensäss und keine anderen Ferienobjekte, verliert das Val Lumnezia und der Kanton Graubünden einen Grossteil dieser Wertschöpfung an die Konkurrenz.

B - Darstellungsverzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 Dreistufenwirtschaft am Beispiel von Lumbrein..... | 7 |
| Abbildung 2 Ein sich im Zerfall befindliches Maiensäss in Lumbrein..... | 9 |
| Abbildung 3 Typisches Beispiel für Gruppe 1 in Vella..... | 13 |
| Abbildung 4 Typisches Beispiel für Gruppe 2 in Lumbrein..... | 13 |
| Abbildung 5 Typisches Beispiel für Gruppe 3 in Lumbrein..... | 14 |
| Abbildung 6 Das Tal Val Lumnezia (Oberlugnez)..... | 15 |
| Abbildung 7 Die geografische Einteilung in der Gemeinde Lumbrein..... | 16 |
| Abbildung 8 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Lumbrein..... | 17 |
| Abbildung 9 Die geografische Einteilung in der Gemeinde Vignogn..... | 19 |
| Abbildung 10 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Vignogn..... | 20 |
| Abbildung 11 Die geografische Einteilung der Gemeinde Degen..... | 21 |
| Abbildung 12 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Degen..... | 22 |
| Abbildung 13 Die geografische Einteilung der Gemeinde Vella..... | 23 |
| Abbildung 14 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Vella..... | 24 |
| Abbildung 15 Die geografische Einteilung in der Gemeinde Morissen..... | 25 |
| Abbildung 16 Die Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Morissen..... | 26 |
| Abbildung 17 Die geografische Einteilung der Gemeinde Cumbel..... | 27 |
| Abbildung 18 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Cumbel..... | 28 |
| Abbildung 19 Grundriss bestehendes Maiensäss mit angebauten Wohnteil..... | 36 |
| Abbildung 20 Grundriss bestehendes Maiensäss mit Ausbaumöglichkeit..... | 36 |
| Abbildung 21 Maiensäss in Vignogn..... | 40 |
| Abbildung 22 Die landwirtschaftliche Nutzung..... | 43 |
| Abbildung 23 Das Eigeninteresse am Ausbau..... | 43 |
| Abbildung 24 Das generelle Interesse an einem Verkauf..... | 44 |
| Abbildung 25 Die Preisvorstellung für ein Maiensäss..... | 45 |
| Abbildung 26 Die Bereitschaft ein ausgebautes Maiensäss zu verkaufen..... | 45 |
| Abbildung 27 Das generelle Interesse am Kauf eines Maiensässes..... | 47 |
| Abbildung 28 Die Zahlungsbereitschaft für ein ausgebautes Maiensäss..... | 47 |
| Abbildung 29 Die Bereitschaft ein nicht ausgebautes Maiensäss zu erwerben..... | 48 |
| Abbildung 30 Die Zahlungsbereitschaft für nicht ausgebaute Maiensässe..... | 48 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 31 Konkurrenzsituation zwischen Maiensäss und anderen Ferienobjekten | 49 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|

Tabellenverzeichnis

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1 Verteilung der Maiensässe in Lumbrein | 18 |
| Tabelle 2 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Vignogn | 19 |
| Tabelle 3 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Degen | 21 |
| Tabelle 4 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Vella | 23 |
| Tabelle 5 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Morissen | 26 |
| Tabelle 6 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Cumbel | 28 |
| Tabelle 7 Verteilung der Maiensässe im Val Lumnezia | 29 |
| Tabelle 8 Übersicht der Verteilung der Maiensässe in den Gemeinden..... | 30 |
| Tabelle 9 Übersicht der persönlichen Angaben | 50 |
| Tabelle 10 Verkaufserlöse anhand der drei Szenarien..... | 52 |
| Tabelle 11 Wertschöpfung durch Besitz eines Maiensässes..... | 54 |
| Tabelle 12 Wertschöpfung durch Konsum der Eigentümer..... | 55 |
| Tabelle 13 Wertschöpfung durch Konsum von Drittmietern..... | 56 |
| Tabelle 14 Überblick über die Wertschöpfung der drei Szenarien | 56 |
| Tabelle 15 Einmaliges und wiederkehrendes Potenzial für die Region | 57 |

C - Abkürzungsverzeichnis

| Abkürzung | Erläuterung |
|------------------|--------------------------------------------------|
| aBGF | Anrechenbare Bruttogeschossfläche |
| ARE | Bundesamt für Raumentwicklung |
| ARE GR | Amt für Raumplanung Graubünden |
| BAB | Bauten ausserhalb der Bauzone |
| BGF | Bruttogeschossfläche |
| CHF | Schweizer Franken |
| km ² | Quadratkilometer |
| m ² | Quadratmeter |
| M.ü.M. | Meter über Meer |
| Mio. | Millionen |
| RAKUL | Verein für Raumentwicklung Kultur und Landschaft |
| REG | Bundesgesetz über die Raumentwicklung |
| RPG | Raumplanungsgesetz |
| RPV | Raumplanungsverordnung |

1. Einleitung

1.1 Forschungsobjekt

Maiensässe sind das Produkt der traditionellen Berglandwirtschaft mit ihrem klassischen Stufenbetrieb (Boesch, 1992: S. 1). Noch heute bringen die Landwirte im Val Lumnezia (deutsche Bezeichnung: Lugnez) – ein Tal im Bündner Oberland – das Vieh auf die Maiensässe, bevor es ein paar Wochen später auf die Alp geht. Das gleiche Prozedere findet auch im Herbst statt, das Vieh wird von der Alp auf die Maiensässe hinuntergeführt und einige Zeit vor dem Wintereinbruch wieder zurück in die Dörfer.

Die Maiensässe nehmen die mittlere Stufe, also das Gebiet zwischen der Dorf- und der Alpstufe, in diesem Stufenbetrieb ein. Aufgrund der grossen Transportdistanzen und der wenig entwickelten Mobilität entstand ein Bedarf an Betriebsgebäuden für das Vieh, die Futter-Stapelung und teilweise auch als temporäre Unterkunft für die Bauern auf der Maiensäss-Stufe (Boesch, 1992: S. 1). Bis heute prägen diese Gebäude das Landschaftsbild oberhalb der Dörfer im Lugnez. Doch mit dem Rückgang der Anzahl Landwirte, dem Ausbau der Infrastruktur und der technologischen Entwicklung haben viele Gebäude heute ihre ursprüngliche Funktion verloren. Die Diskussion was mit diesen teilweise funktionslos gewordenen Betriebsgebäuden geschehen soll, ist ein aktuelles Thema und wird kontrovers besprochen. Schon im Jahre 1992 griff Boesch diese Thematik auf. An der Grundsatzdiskussion hat sich seither nicht viel geändert. Der Bündner Regierungsrat Hansjörg Trachsel hat sich erst im Jahre 2007 für Gesetzeslockerungen in wirtschaftlich schwachen Regionen, wie das Lugnez eines ist, eingesetzt, wie Buxhofer (2007: S. 1) im Bündner Tagblatt schreibt.

Im Jahre 2005 wurde in Chur der Verein für Raumentwicklung Kultur und Landschaft – kurz RAKUL – ins Leben gerufen. Der Verein, unter dem Präsidium von Peter Tarnutzer, setzt sich für die Pflege der Maiensässe und Alpen in Graubünden ein. Ziel dieses Vereins ist nach Berger (2007: S. 8) die Erhaltung der kulturellen Güter des intakten Landschaftsbildes des Tourismuskantons Graubünden. Auf der Homepage des RAKUL¹ findet sich eine eindruckliche Sammlung von zerfallenen oder sich im Zerfall befindende Maiensässe wieder. Wie an diesen

¹ Unter www.kulturzerfall.ch erreichbar

Ausführungen sichtbar wird, ist die öffentliche Diskussion entbrannt und es werden Lösungen der Politik verlangt, wie auch Zeindler (2006: S A-4) bemerkt.

1.2 Problemstellung

Das Val Lumnezia ist ein kleines Seitental in der Surselva, bestehend aus mehreren Gemeinden und gut 3'000 Einwohnern. Das Lugnez ist ein offenes Tal und lebt von seiner guten Sonneneinstrahlung, weshalb es auch Tal des Lichtes genannt wird. Das Lugnez lebt stark vom Tourismus und dessen Zweitwohnungsbau und damit zusammenhängend von der Bauwirtschaft. Daneben spielt die Landwirtschaft noch eine wichtige wirtschaftliche Rolle für die Dörfer. In diesem grossen und weiten Tal hat es viele Ställe, die nicht mehr von den Bauern genutzt werden. Diese fallen jedoch durch den gesetzlichen Rahmen und können nicht zu touristischen Zwecken ausgebaut werden. Viele Gebäude fallen einfach in sich zusammen oder werden von den Eigentümern dem Erdboden gleich gemacht, da ein Bauer keinen Anreiz hat auch nur einen Rappen in einen Stall zu investieren, welchen er nicht braucht. Trotzdem existiert fast kein Angebot an Maiensässe zum Ausbau, da vor allem in den 90er-Jahren ein regelrechter Ausbau-Boom in der Dorfbevölkerung entstanden ist. Heute besitzt eine grosse Anzahl der Dorfbewohner eine Maiensäss-Hütte, die sie auch rege für den Eigenbedarf nutzen. Einerseits existiert ein Handel mit Maiensässhütten praktisch nicht, wie Caduff (Interview, 01.05.2009), Grundbuchamtverwalter des Lugnezes, bestätigt. Andererseits ist die Nachfrage von Touristen nach Maiensässhütten intakt und kann in der Regel nicht befriedigt werden. Die momentane baurechtliche Situation führt zu mehreren Konsequenzen:

- *Das Landschaftsbild, welches ein wichtiger Faktor für den Tourismus im Lugnez darstellt, wird durch zusammengefallene Objekte verunstaltet*
- *Dem einheimischen Gewerbe fliessen keine Erträge aus diesem Segment zu*
- *Eigentümer von solchen Ställen, oft Erbgemeinschaften, können die Objekte nicht verwerten und der Stall wird zur Last*
- *Das Val Lumnezia verliert Kundschaft an andere Regionen, bei welchen ein intakter Markt für Maiensässe besteht*

Diese Problematik zeigt eindrücklich ein Mail auf, welches von einem Betroffenen an den Präsidenten des Vereins RAKUL, Peter Tarnutzer, gesandt wurde. Diese Person schreibt darin folgendes:

„Meine Frau hat ein Maiensäss in Ladir geerbt. Auf dem Grundstück steht ein Stall, Hütte ist keine vorhanden. Vor ein paar Jahren fragten wir bei der kant. Behörde nach einer Möglichkeit, das Gebäude zu erhalten und gleichzeitig ein minimaler Ausbau für eine Bleibe einzurichten. Ohne Erfolg! Das Gesetz verbiete solche Ausbauten. Mit etwas Fantasie und innovativen Ideen ist ein sanfter Ausbau des Stalles mit minimen äusseren Veränderungen möglich. **Der Zerfall des Stalles ist nur eine Frage der Zeit. Investitionen in nicht mehr benutzten Objekten zu tätigen, wäre absurd.** Mit klar definierten Vorgaben für den Ausbau und einer vernünftigen Nutzung, könnte der Zerfall der Ställe gestoppt werden.“

1.3 Zielsetzung

Ausgehend von dieser Problemstellung erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit der Problematik der Maiensässe auf dem Lugnezer Immobilienmarkt und die Auswirkungen rechtlicher Anpassungen auf diesen Markt. Die Arbeit verfolgt im Wesentlichen drei aufeinander aufbauende Ziele. Erstens wird die momentane Situation analysiert und mit einem Inventar quantifiziert, welches folgende Lugnezer Gemeinden umfasst: Lumbrein, Vignogn, Degen, Vella, Morissen und Cumbel. Diese sechs Gemeinden weisen eine intakte touristische Nachfrage auf und werden von keinen Faktoren erheblich gehemmt. Ein genauer Kriterienkatalog legt fest, welche Maiensässe bei der Datenerhebung berücksichtigt werden. Aus dieser Statistik werden sich dann drei verschiedene Kategorien von Maiensässen ergeben:

- *Solche, die bereits ausgebaut sind und touristisch genutzt werden*
- *Solche, die noch nicht ausgebaut sind, jedoch nach geltendem Recht sinnvoll ausgebaut werden könnten*
- *Solche, die noch nicht ausgebaut sind und nach geltendem Recht auch nicht ausgebaut werden können*

Zweitens wird eine hypothetische Ausgangslage erstellt, welche den Handel mit Maiensässen, welche momentan nicht ausgebaut werden dürfen, unter bestimmten Rahmenbedingungen ermöglicht. Diese Ausgangslage soll nicht von kulturellen oder historischen Diskussionen beeinflusst werden, sondern in erster Linie einen möglichst ökonomischen Lösungsansatz für die momentanen Probleme darstellen. In der Praxis bedeutet dies eine Auseinandersetzung mit dem jetzt gültigen Gesetz und der Entwurf eines neuen fiktiven Gesetzes.

Drittens sollen die Folgen dieser fiktiven Gesetzesänderung auf den Immobilienmarkt für Maiensässe im Lugnez aufgrund von Umfragen bei Anbietern wie Nachfragern ermittelt

werden. Die Umfrageergebnisse bilden dann die Grundlage für die Abschätzung des wirtschaftlichen Potenzials bei einer solchen Gesetzesänderung. Drei Szenarien bilden mögliche zukünftige Entwicklungen ab und geben eine Bandbreite des Potenzials für das Tal und sein Gewerbe ab. Am Ende soll diese Arbeit folgende Beiträge zu diesem Thema leisten:

- *Die momentane Situation um die Maiensäss-Stufe, am Beispiel Val Lumnezia, darstellen sowie eine Inventarstatistik über die Maiensässe der untersuchten Gemeinden des Val Lumnezia aufzeigen*
- *Einen möglichen Weg einer Gesetzesänderung aufzeigen und eine Diskussion über die damit zusammenhängenden Problembereiche führen*
- *Die Wirkung der Änderung dieser baurechtlichen Vorschriften auf den Maiensäss-Immobilienmarkt im Val Lumnezia beleuchten und eine Bandbreite des zu erwartenden wirtschaftlichen Potenzials anbieten, falls das hypothetische oder ein ähnliches Gesetz Anwendung finden würde*

1.4 Vorgehensweise

Da es zu den Maiensässen und deren Problematik keine grosse Literaturliste gibt, müssen viele Bereiche über Interviews und Besprechungen mit direkt Beteiligten abgedeckt werden. Zudem existieren auch keine systematischen Befragungsergebnisse von Maiensässbesitzern oder Nachfragern. Diese Meinungen und Vorstellungen müssen über Fragebögen entweder schriftlich oder telefonisch eruiert und zusammengetragen werden.

Um die empirische Untersuchung einzugrenzen, werden die zu untersuchenden Gemeinden und Gebiete klar geographisch eingeteilt. Daraufhin kann die Bestandaufnahme erfolgen, anhand von Katasterplänen und persönlichen Besichtigungen vor Ort. Aufgrund dieser erhobenen Daten kann eine Statistik erstellt werden.

In Abstimmung mit dem Amt für Raumplanung Graubünden wird das hypothetische Rahmengesetz für den Ausbau von Maiensässen festgelegt. Hierbei muss auch die grundbuchamtliche Behandlung berücksichtigt werden, zu welcher das Grundbuchamt Lumnezia hilfreich beitragen kann.

Aus all diesen Input-Faktoren können Szenarien gebildet werden und in einem Marktmodell abgebildet werden. Mit weiteren Angaben über die Wertschöpfung von Zweitwohnungen kann eine Bandbreite eines möglichen wirtschaftlichen Potenzials für das Val Lumnezia und die umgebenden Dörfer abgeschätzt und quantifiziert werden.

2. Das Maiensäss als Teil der alpinen Agrarlandwirtschaft

Im folgenden Abschnitt wird der Begriff Maiensäss und seine Bedeutung für die alpine Agrarlandwirtschaft aus geschichtlicher und aus heutiger Sicht analysiert. Weiter werden die Eigenheiten der Maiensässe des Val Lumnezia dargelegt. Sowohl aus räumlicher wie auch aus baulicher Sicht. Dieses Kapitel soll den Grundstein für das Verständnis der folgenden Kapitel legen.

2.1 Begriffsdefinition: Maiensäss

Zum Begriff Maiensäss findet man keine eindeutige oder klare Begriffserklärung, oft wird dieser Begriff gar nicht aufgeführt. Stattdessen hat dieser Begriff seine kulturellen und regionalen Eigenheiten und wird deshalb in den verschiedenen Regionen jeweils etwas anders verstanden. Maiensäss ist gemäss Mathieu (1990: S. 481) kein weit verbreitetes Wort und dessen unterschiedliche Definitionen weisen auf den Variantenreichtum des Phänomens hin.

Zur Herkunft des Wortes schreibt Mathieu (1990: S. 482), dass im Westen Graubündens die örtliche Komponente vorherrschte. So war im Lugnez das romanische Wort „misés“ üblich. „mi“ bedeutet etwa „zwischen“ und weist somit auf die Zwischenstufe hin. Dem Autor ist aus der Kindheit dieser Begriff jedoch fremd, in Lumbrein wurde für Maiensäss „cuolm“ gebraucht, was soviel wie Berg bedeutet. Auf eine solche Herkunft deutet auch Mathieu (1990: S. 482) hin, nämlich „cuolm dil matg“, was soviel wie Berg des Monates Mai (Maienberg) bedeutet. In dieser Zeit wurde das Vieh auf die Maiensäss-Stufe getrieben, womit diese Bezeichnung Sinn macht. Maiensäss könnte auch schlicht „Sitz im Mai“ bedeuten.

In dieser Arbeit wird unter dem Begriff Maiensäss stets das Betriebsgebäude bzw. der Stall in der Maiensäss-Stufe verstanden. Üblicherweise hat ein Maiensäss eine grosse Fläche rund um, diese ist aber für diese Arbeit nicht relevant, es geht in erster Linie um den Stall an sich.

2.2 Die Dreistufenwirtschaft

Der Dokumentarfilm „Bergauf, bergab“ von Hans Haldimann zeigt die Funktionsweise der Dreistufenwirtschaft sehr lebhaft auf, wie sie noch früher und teilweise noch heute gelebt wird. Boesch (1992: S. 3f) beschreibt dies folgendermassen:

„Das Grundprinzip der traditionellen Berglandwirtschaft ist die Ausweitung der Existenzbasis einzelner Betriebe im Tal durch die Erschliessung und Nutzung höhergelegener Futterflächen

für die Viehwirtschaft. Das hat zur Folge, dass zu einem Hof (dem "Talgut") viele Betriebsflächen unterschiedlicher Höhenlage und Exposition gehören. Ihre Produktivität sinkt mit zunehmender Höhe erheblich, weil die Vegetationsdauer auf wenige Wochen zurückgeht.“

Aus landwirtschaftlicher Sicht teilt sich ein Gemeindegebiet somit in drei verschiedene Stufen auf:

- *die Dorfstufe, in welcher sich das Vieh von Ende Herbst bis Anfang Frühling aufhält*
- *die Maiensäss-Stufe, welche ein paar Wochen vor und nach der Alpzeit zur Fütterung des Viehs gebraucht wird*
- *die Alpstufe, während die Bauern im Sommer das Futter für den Winter mähen und einholen, wird das Vieh auf den Alpen von den Hirten betreut*

Giovanoli (2004: S. 26) teilt die Regionen Graubündens in drei Kategorien ein: dezentralisierte, halb zentralisierte und zentralisierte Gebiete. Die Surselva ist darin durchgehend eine Region mit einer dezentralisierten Struktur, d.h. sie weist eine sehr ausgeprägte Dreistufenwirtschaft auf. Gerade die nordwestlichen Täler, zu denen das Val Lumnezia auch gehört, haben gemäss Giovanoli (2004: S. 22) eine ausgeprägte Zwischenstufe, da Transportaufgaben möglichst vermieden wurden, was eine rege Stufenmobilität der Tiere und Zwischenlagerung von Heu nach sich zog.

Auf der nächsten Seite werden bildlich am Beispiel der Gemeinde Lumbrin die drei Stufen aufgezeigt. Grün eingezeichnet ist die Dorfstufe, welche auf Ebene des Dorfes auf rund 1'400 Meter über Meer (M.ü.M.) anzutreffen ist. Ab 1'500 M.ü.M. aufwärts beginnt, blau dargestellt, die Maiensäss-Stufe, welche sehr weit nach oben reicht, fast bis auf Höhe der Alpstufe. Von dort aus wurden die Tiere dann nach links auf die Alpstufe hinaufgeführt. Die Alp mit dem Namen „Staviala Vedra“ beginnt bei rund 1'800 M.ü.M. und zieht sich bis auf 2'100 M.ü.M. Der Hauptstall liegt ziemlich genau auf 2'000 M.ü.M. am Ende der Zufahrtsstrasse. Wie man an diesem Beispiel sieht, sind die Stufen nicht zwingend immer übereinander angeordnet, sondern können auch teilweise auf gleicher Höhe sein. Diese Stufen sind historisch und kulturell gewachsen und weisen in jedem Dorf ihre Eigenheiten auf. So hat z.B. die Gemeinde von Morissen ihre Alpstufe auf Seiten von Obersaxen bei der Gemeinde Mundaun, oder die Gemeinde Suraua ihre Alpstufe ganz hinten im Val Lumnezia bei Vrin. Wie bei jedem Modell weicht die Realität davon ab, jedoch sind die drei Stufen überall klar voneinander trennbar.

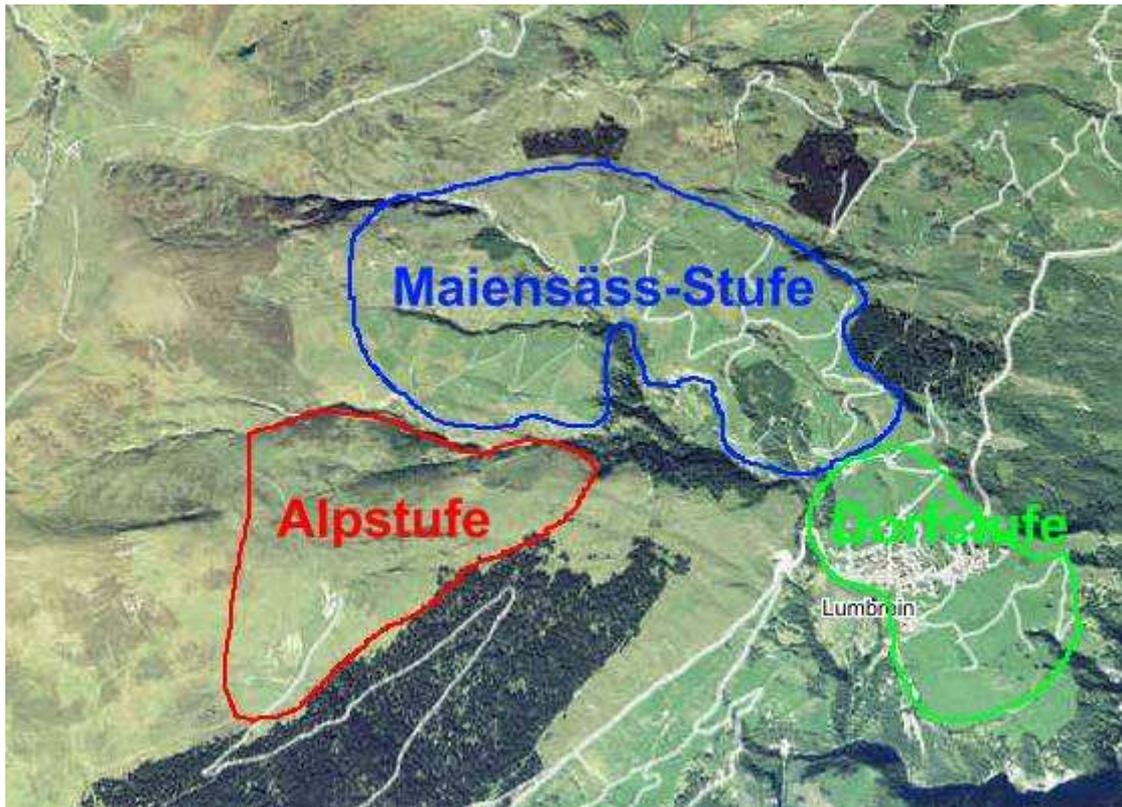


Abbildung 1 Dreistufenwirtschaft am Beispiel von Lumbrein (Karte von map.search.ch)

Noch heute wird diese Dreistufenwirtschaft von den Lugnezer Bauern praktiziert, natürlich den heutigen Gegebenheiten angepasst (vgl. dazu Kapitel 2.4). Der Alpaufzug der Tiere ist nach wie vor ein soziales und kulturelles Ereignis im Tal, an diesem Tag sorgt dies überall für Gesprächsstoff.

2.3 Die Maiensäss-Stufe

Boesch (1992: S. 5) schildert die Bedeutung der Maiensässe im landwirtschaftlichen, landschaftlichen sowie sozialen Kontext wie folgt:

„Die Maiensässe als Übergangsform der Alpwirtschaft dienen als "Zwischen-Almen" sowohl der Sommer- wie der Winterfutter-Gewinnung, sie werden im Früh- und Spät-Sommer als Vor- und Nachweide benutzt, und im Winter ev. auch zur Ausfütterung. Im Unterschied zu den Hoch-Alpen sind die Maiensässe im Privatbesitz und werden auch individuell bewirtschaftet; meist zieht die ganze Familie aufs Maiensäss. Ihre sozio-kulturelle Bedeutung ist entsprechend gross, spielen sie doch im Jahresablauf der ganzen Bevölkerung eine identitätsschaffende Rolle, verankert im Arbeits- und Sozialleben. Die Maiensässe sind - als Teil der traditionellen Landwirtschaft - von herausragender landschaftlicher Bedeutung: durch die Siedlung selbst wie auch durch die darauf basierende Wirtschaftsweise in der meist durch Rodungen geschaffenen

Flur erfährt diese Höhenstufe eine dominante anthropogene Prägung in Bezug auf Landschaftsstruktur, Flora und Fauna.“

Bei der Maiensäss-Stufe weist Giovanoli (2004: S. 24) auf eine ganz spezielle Eigenheit in der Surselva hin. Diese Stufe ist demnach baulich und betrieblich homogen. In den anderen Regionen gab es eine Unterteilung zwischen obere und untere Lage, welche auch zu unterschiedlichen Zwecken eingerichtet waren. Wegen dieser Gegebenheit sehen im Val Lumnezia die aus Holz gebauten Stallscheunen auf dem Maiensäss sehr ähnlich aus wie die im Dorf. Im unteren Geschoss waren die Tiere untergebracht und im oberen und viel höheren Geschoss war Platz für die Futterstapelung. Oft trifft man eine Dreschbrücke zwischen der Futterstapelung an. Bezogen auf das Oberlugnez schreibt Giovanoli (2004: S. 446), dass die Bauern auf dem Maiensäss keine separaten Hütten bauten, sondern immer als Anbau an den bestehenden Stall. In gewissen Fällen wurde nur auf eine Kammer in der Scheune beschränkt. Auch typisch für das Lugnez ist die Siedlungsstruktur, die Maiensässe sind lose in der Gegend verstreut (Streubauweise) und es gibt keine grösseren Gruppierungen. Noch heute besitzen die Bauern Maiensässe auf verschiedenen Höhenlagen, um die Fütterung des Viehbestandes zu optimieren.

2.4 Die heutige Situation

Der technische Fortschritt, der Strassenausbau und die modernen Ökonomiegebäude haben gemäss Capaul (Interview, 28.03.2009) die landwirtschaftliche Bedeutung der Maiensässe deutlich verringert. Die Gebäude haben ihre Funktion zum grossen Teil ganz verloren. Der moderne Bauer hat heute eine grosse Ökonomieanlage am Dorfrande und transportiert das Heu von den Maiensässen in kurzer Zeit mit modernen Landmaschinen hinunter ins Dorf. Diese neuen grossen Anlagen erbringen alle Aufgaben, welche früher der Dorfstall und die Maiensässe zusammen erfüllten.

Knapp die Hälfte der mehr als 400 Maiensässe im Lugnez wird heute von den Einheimischen und von Unterländern zu Erholungs- bzw. touristischen Zwecken genutzt. Ein kleiner Teil der Betriebsgebäude der Zwischenstufe werden heute 6 – 10 Wochen von den Bauern für das Vieh gebraucht. Der Stall wird offen gelassen, sodass die Tiere während der Beweidung bei Bedarf in den Stall gehen können. Vielleicht braucht der Bauer das Maiensäss noch als Abstellraum für gewisse Sachen, aber eine weitere landwirtschaftliche Bedeutung haben diese Maiensässe nicht. Stattdessen sind sie ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes für den Tourismus geworden. Der Rest der nicht ausgebauten Maiensässe, welche aus gesetzlichen Gründen nicht

umgenutzt werden können, werden von den Bauern, falls nicht mehr gebraucht, selber abgebaut oder fallen irgendwann in sich zusammen. Capaul (Interview 28.03.2009) äussert grosse Bedenken, wonach das jetzige Gesetz nicht geändert werden sollte, das Landschaftsbild im Lugnez in den nächsten Jahrzehnten empfindlich gestört werden könnte. Nach Capaul (Interview, 28.03.2009) ist das Problem gegenwärtig zwar nicht zu unterschätzen, aber in 20 – 50 Jahren werde ein Stall nach dem Anderen in sich zusammenfallen und somit ein kulturelles Gut nach dem Anderen aus unserem Tal verschwinden, sofern sich die heutigen Rahmenbedingungen nicht ändern.



Abbildung 2 Ein sich im Zerfall befindliches Maiensäss in Lumbrein (Quelle: eigenes Bild)

3. Maiensäss-Inventar im Val Lumnezia

Dieses Inventar basiert auf Katasterplänen von der Homepage www.geogr.ch und auf persönlichen Besichtigungen vor Ort. In einem ersten Schritt müssen die Kriterien für die Inventaraufnahme festgelegt werden, damit die systematische Erfassung klar eingegrenzt ist und nicht willkürlich erfolgt. In einem zweiten Schritt wird dann das eigentliche Inventar erstellt und anhand der Kriterien wird eine Auswertung vorgenommen.

3.1 Kriterien der Inventaraufnahme

In einem ersten Schritt wird das ganze Gebiet vom Val Lumnezia geographisch eingeteilt. Anhand von drei Kriterien kann für jede Gemeinde das zu untersuchende Maiensäss-Gebiet eingegrenzt werden. Im weiteren Verlauf werden dann nur die Maiensässe in diesem Zielgebiet untersucht. Im zweiten Schritt muss im jeweiligen Gebiet jedes Maiensäss einer Gruppe zugeordnet werden, welche klar voneinander abgegrenzt sind. Für diese Arbeit ist diese Einteilung entscheidend, da sie die Grundlage für die weiteren Kapitel legt.

Die geographische Einteilung und die Auswahlkriterien

Der politische Kreis Val Lumnezia umfasst elf Gemeinden, aber diese Arbeit beschränkt sich nur auf die Gemeinden des Oberlugnez, mit Ausnahme von Vrin. Vrin wurde bewusst nicht untersucht, da sich dort zum einen das geschützte Greinagebiet befindet und Vrin durch das kleine Tal Cavel von den restlichen Maiensäss-Stufen des Val Lumnezia abgegrenzt ist. Aufgrund von diesen Voraussetzungen wäre die Umbautätigkeit wahrscheinlich sehr beschränkt und somit nicht relevant für die Abschätzung des wirtschaftlichen Potenzials. Das Unterlugnez hat ein sehr beschränktes touristisches Potenzial und erfährt kaum Nachfrage nach Tourismusobjekten, in erster Linie wegen dem Fehlen eines Skiliftes in der unmittelbaren Umgebung, deshalb wird auch auf eine Erhebung verzichtet. Somit werden folgende sechs Gemeinden untersucht: Lumbrein, Vignogn, Degen, Vella, Morissen und Cumbel. Von Lumbrein bis Cumbel sind die Vorzeichen anders, die Dorfbevölkerung ist zu grossen Teilen abhängig vom Tourismus und offen für solche Überlegungen. Die Einteilung des geographischen Gebietes folgt folgenden Leitkriterien:

- *Dorfgrenze*

Ein Maiensäss ist per Definition die Mittelstufe bei der Dreistufenwirtschaft und deshalb muss ein Maiensäss oberhalb des Dorfes liegen. Zudem muss eine gewisse Distanz zum Dorf vorhanden sein, hier wurden keine metergenauen Grenzen gelegt, sondern dies ergibt sich natürlich aus jeder Dorfsituation. Diese Überlegung kommt in erster Linie von der Nachfrageseite, da ein Käufer eines Maiensässes auch ein Maiensäss will und keinen Dorfstall. Ein Maiensäss ohne diese Positionierung würde keiner Nachfrage entgegenstehen.

- *Infrastruktur*

Ein Maiensäss darf nicht mehr als ungefähr 500 Meter von der Strasse abliegen, da sonst die Attraktivität sehr schnell verloren geht, denn jedes Mal eine Viertelstunde oder noch länger laufen bis zum Maiensäss schränkt den Komfort markant ein. Weiter können bei schlechter Erreichbarkeit beim Umbau Transportprobleme und Mehrkosten auftreten. Das Maiensäss sollte zudem einen guten Zugang zu einer Wasserversorgung haben.

- *Lage*

Ein Maiensäss muss an einer ordentlichen Lage liegen, d.h. eine gewisse Aussicht muss vorhanden sein und die Sonneneinstrahlung muss gewährleistet sein.

Die Gruppeneinteilung der Maiensässe

Nachdem das zu untersuchende Gebiet geographisch klar eingeteilt wurde, müssen Gruppen für die verschiedenen Arten von Maiensässen gebildet werden. Ein Ziel dieser Arbeit ist die Abschätzung des wirtschaftlichen Potenzials, welches durch das aktuelle Baugesetz blockiert wird. Daher muss die Gruppeneinteilung auch so erfolgen, dass die blockierten Objekte ausgeschieden und nachher als Grundlage für die Abschätzung gebraucht werden können. Aus diesen Überlegungen heraus haben sich dann drei verschiedene Gruppen ergeben. Dem Autor war es nicht möglich, schon in dieser Phase zwischen landwirtschaftlich genutzt und nicht genutzt zu unterteilen, was ein deutlich systematischeres Vorgehen erlaubt hätte. Es ist von aussen schlicht nicht möglich zu erkennen, welche Maiensässe nun tatsächlich noch landwirtschaftlich genutzt werden und welche nicht. Dies liegt daran, wie bereits in Kapitel 2.4 erwähnt, dass die Bauern die Maiensässe nur wenige Wochen pro Jahr für das Vieh benutzen.

Es hat keinen Misthaufen vor dem Stall oder andere deutliche Hinweise auf eine landwirtschaftliche Nutzung.

- *Gruppe 1*

Diese Gruppe beinhaltet alle Maiensässe, welche bereits umgebaut wurden und heute schon hauptsächlich für touristische Zwecke genutzt werden.

- *Gruppe 2*

Diese Gruppe beinhaltet alle Maiensässe, welche noch nicht umgebaut sind, jedoch nach heutigem Recht sinnvoll ausgebaut werden könnten. Was „sinnvoll ausgebaut“ genauer heisst, wird im Kapitel 4 detailliert erklärt. Dies hängt stark mit den Bauvorschriften zusammen und wird an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt.

- *Gruppe 3*

Diese Gruppe beinhaltet alle Maiensässe, welche noch nicht umgebaut sind und nach heutigem Recht auch nicht ausgebaut werden können. All diese bilden die Grundlage für die Abschätzung des blockierten wirtschaftlichen Potenzials. An dieser Stelle ist insbesondere dann die Abgrenzung zwischen landwirtschaftlich genutzt und nicht genutzt entscheidend. Dies wird bei der telefonischen Umfrage bei den Eigentümern auch immer als Erstes eruiert.

Beispiele für die verschiedenen Gruppen

Folglich werden für die drei Gruppen je ein beispielhaftes Maiensäss gezeigt und erklärt.

- *Gruppe 1*

Die ausgebauten Maiensässe haben in der Regel rechts einen abgebrochenen und wieder aufgebauten Wohnteil. Der Wohnteil ist meistens zweigeschossig, das erste Geschoss steht auf einem Betonfundament und hat oft Betonwände, das Zweite hingegen ist aus Holz gebaut. Typisch sind auch die Solarzellen um den nötigen Strom zu produzieren. Der Ökonomieteil wird in der Regel nicht mehr genutzt, sondern wird als Abstellraum für verschiedene Sachen benutzt. Durch das Gesetz bedingt wurde die Hütte in vielen Fällen nach innen in den Stall erweitert.

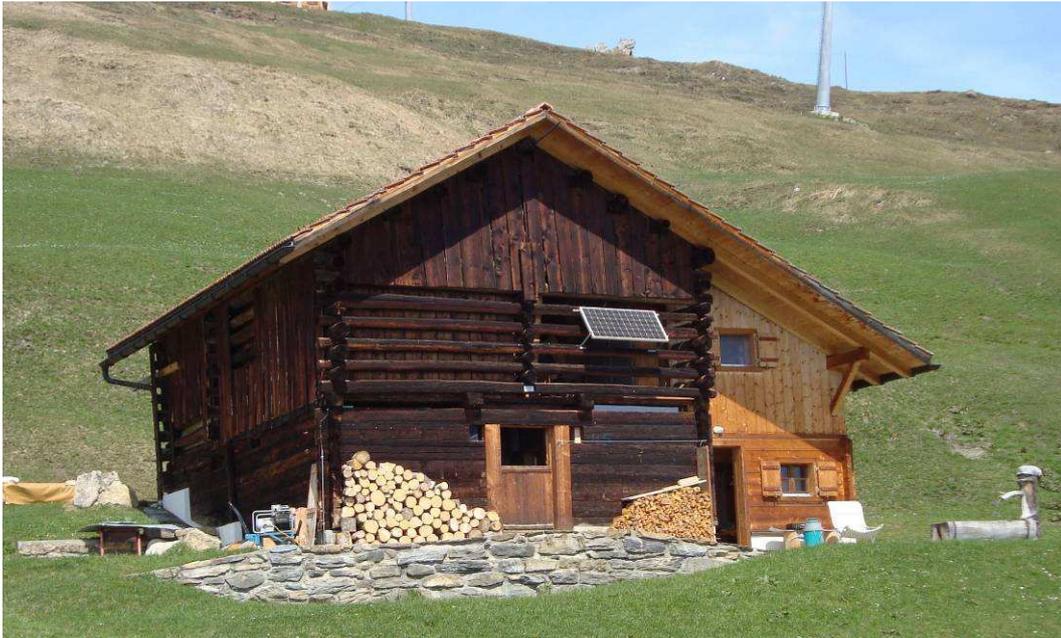


Abbildung 3 Typisches Beispiel für Gruppe 1 in Vella (Quelle: eigenes Bild)

- *Gruppe 2*

Diese Objekte sehen ähnlich aus wie die der ersten Gruppe, jedoch ist der Wohnteil nicht ausgebaut, sondern noch in seinem ursprünglichen Zustand. Der Wohnteil muss eine gewisse Grösse haben, ungefähr 15 Quadratmeter (m²), damit man rechtlich einen sinnvollen Umbau gestalten kann. Alle Objekte mit einem nicht sinnvoll grossen Wohnteil sind der Gruppe 3 zugeordnet. Der Ökonomieteil wird bei dieser Gruppe teilweise noch genutzt.



Abbildung 4 Typisches Beispiel für Gruppe 2 in Lumbrein (Quelle: eigenes Bild)

- *Gruppe 3*

Alle Maiensässe ohne umgebauten Wohnteil oder mit einem zu kleinen Wohnteil für einen sinnvollen Umbau sind dieser Gruppe zugeordnet. Auch diese Gruppe gleicht den Anderen, bis auf den angebauten Wohnteil, welcher in der Regel fehlt. Früher besaßen die meisten Bauern gleich zwei oder mehrere Maiensässe, oft auch in unmittelbarer Umgebung. Aus diesem Grund wurden logischerweise nicht alle Ställe mit einem angebauten Wohnteil ausgestattet, sodass diese Gruppe ursprünglich in der Überzahl war. In den 90er Jahren wurden viele Wohneinheiten unter dem Namen der Grosseltern, welche Landwirte waren, bewilligt und neu dazugebaut, sodass Gruppe 1 und 3 mehr oder weniger gleich gross sind.



Abbildung 5 Typisches Beispiel für Gruppe 3 in Lumbrein (Quelle: eigenes Bild)

3.2 Das Inventar

Im Folgenden wird pro Gemeinde je die geographische Eingrenzung des Gebietes und die Verteilung der Maiensässe an Grafiken aufgezeigt und erläutert. Am Schluss werden die Ergebnisse der Inventaraufnahme in einer Übersicht über das ganze Tal, sowie die Probleme bzw. Ungenauigkeiten verbunden mit der Aufnahme dargestellt.

Val Lumnezia²

Das Tal Val Lumnezia ist das grösste Seitental der Surselva und hat wegen der vielen Sonneneinstrahlung auch den Übernamen „Tal des Lichtes“. Das Valsertal gehört politisch auch zum Lugnez, aber weder die wirtschaftliche noch die kulturelle Verflechtungen sind ausgeprägt. Sicherlich auch aus sprachlichen Gründen, im Valsertal herrscht die deutsche Sprache, im restlichen Lugnez die Romanische. Daher versteht man unter Val Lumnezia im bürgerlichen Sinne wirklich nur das Ober- und das Unterlugnez. Diese Arbeit konzentriert sich, wie schon erwähnt, nur auf die Maiensässe des Oberlugnezes, exkl. Vrin.

Das Oberlugnez fängt bei Cumbel auf 1'100 M.ü.M. an und erstreckt sich dann fast 10 Kilometer lang nach Südwesten auf fast 1'500 M.ü.M., wo die Gemeinde Vrin liegt. Die Bevölkerung des Val Lumnezia ist stark von der Landwirtschaft und der Baubranche abhängig, somit im Speziellen vom Tourismus.

Kanton Graubünden



SCHWEIZ

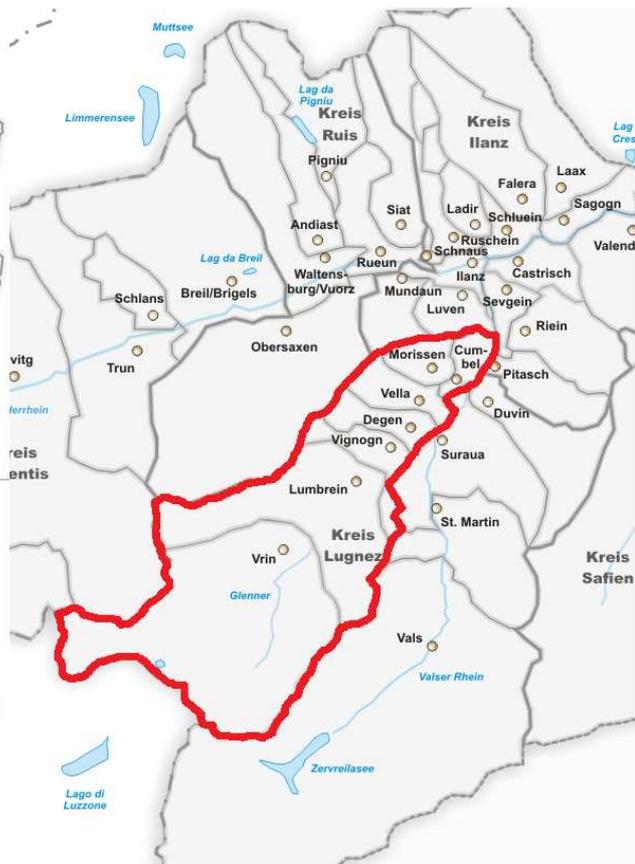


Abbildung 6 Das Tal Val Lumnezia (Oberlugnez) (Quelle: Wikipedia)

² Bei den folgenden Beschreibungen der Gemeinden sind die Einwohnerzahlen nach dem Bundesamt für Statistik (o.J.) und die restlichen statistischen Angaben nach dem Amt für Gemeinden GR (2009)

Lumbrein

Die Gemeinde Lumbrein ist das zweithinterste Dorf im Val Lumnezia, nur Vrin liegt noch weiter gegen Südwesten im Tal. Mit rund 400 Einwohnern hat Lumbrein nach Vella die höchste Bevölkerungszahl und mit fast 38 Quadratkilometer (km²) eine sehr grosse Gemeindefläche, Platz 2 hinter Vrin. Mit mehr als 100 Ferienwohnungen und etlichen Ferienhäusern ist das Dorfbild stark vom Tourismus geprägt. Lumbrein ist Start- und Zielort des Bikemarathon Lumnezia, der Schweizermeisterschaft im Mountainbike Marathon.

Die geografische Einteilung

Die untere Grenze wurde nicht direkt oberhalb vom Dorf gelegt, sondern ein paar Höhenmeter höher, da die ersten Ställe zu nah beim Dorf sind, da kann man noch nicht von Maiensässen reden. Erst die Ställe nach dem neuen grossen Ökonomiegebäude fangen dann an einen Maiensäss-Charakter auszustrahlen.

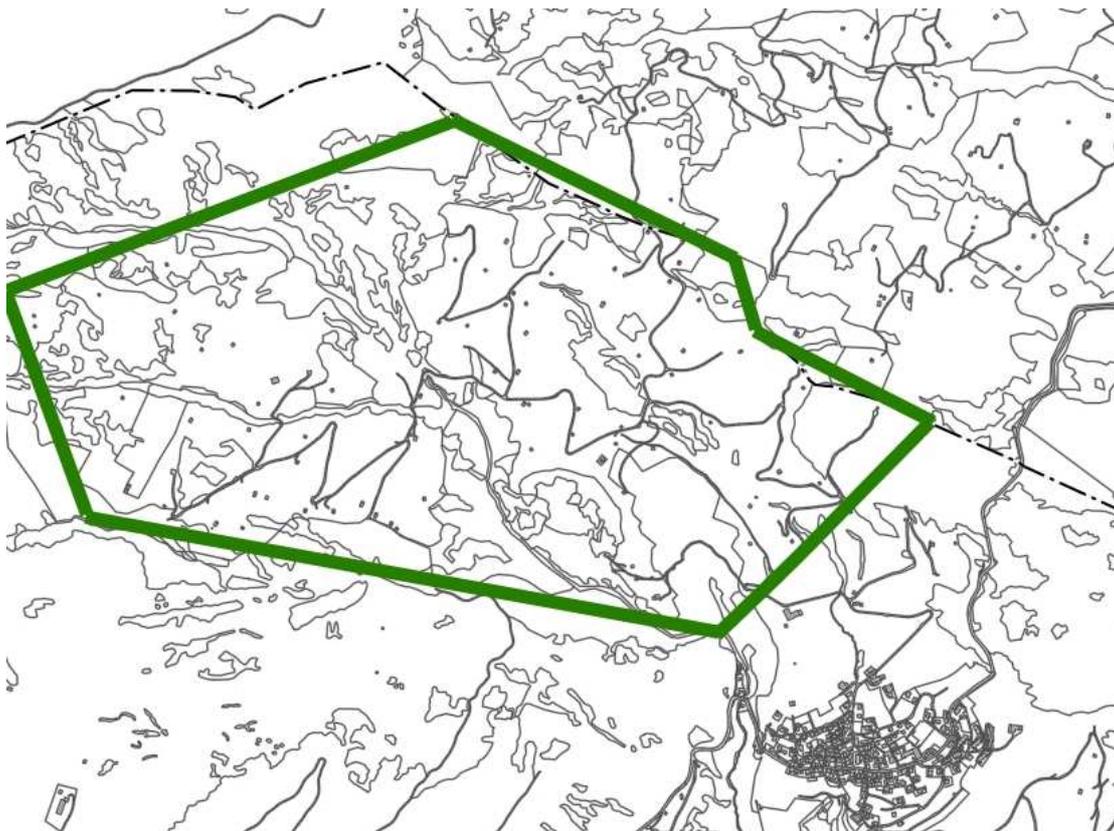


Abbildung 7 Die geografische Einteilung in der Gemeinde Lumbrein (Quelle: www.geogr.ch)

Ab der Dorfgrenze beginnen dann die Lumbreiner Berge, welche auf rund 1'700 M.ü.M. durch die Strasse geteilt werden. Im Westen geht ein Ast bis fast auf die Alp hinauf und östlich führt die Strasse durch die Lumbreiner Berge auf das Gemeindegebiet von Vignogn und später bis Degen und Vella. Im Westen ganz oben hat es acht Maiensässe, welche recht weit von der

Strasse entfernt sind, jedoch innerhalb von den gesetzten 500 Metern. Zwei dieser Maiensässe sind bereits ausgebaut, was verdeutlicht, dass die Nachfrage vorhanden ist und auch baulich keine unlösbaren Probleme auftreten. Casaulta (Interview, 25.04.2009) bestätigte dies und fügte hinzu, dass wenn er die Möglichkeit hätte, würde er diese Maiensässe, welche ihm gehören, umbauen und vermieten oder verkaufen.

Die Einteilung beinhaltet ab der unteren Grenze alle Ställe und Maiensässe die existieren, da alle den Auswahlkriterien entsprechen. Gemäss dem aufgestellten Kriterienkatalog gibt es keine Lage, welche nicht für einen Umbau in Frage kommen würde.

Das Gemeindegebiet von Lumbrin umfasst neben dem Gebiet oberhalb von Lumbrin noch fünf Weiler (St. Andriu, Nussaus, Surin, Prustg und Silgin), welche ähnliche Maiensässstrukturen aufweisen. Die Maiensässe der Weiler Surin, Prustg und Silgin sind auf einem Nordhang (entgegen dem restlichen Lugnez) und entsprechen somit nicht den Kriterien einer ordentlichen Lage. Die Maiensässe in Nussaus und St. Andriu sind nicht problemlos erreichbar und entsprechen auch nicht der Vorstellung einer ordentlichen Lage, darum wird auf dessen Erhebung verzichtet.

Die Verteilung der Maiensässgruppen

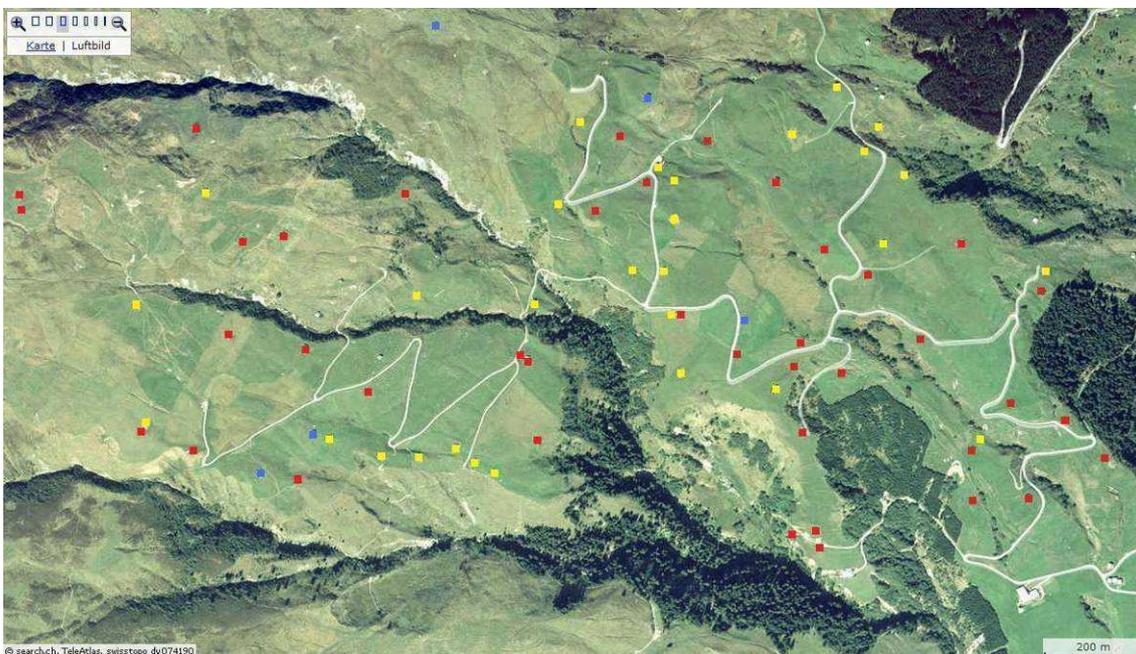


Abbildung 8 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Lumbrin

Einführend ein Hinweis, welcher für alle folgenden Verteilungen der Maiensässgruppen gilt. Die gelben Punkte stellen jeweils die Gruppe 1 (bereits ausgebaut) dar, die blauen Punkte die Gruppe 2 (können ausgebaut werden) und die roten Punkte die für diese Arbeit gesuchte

Gruppe 3 (können nicht ausgebaut werden). Die Grafiken wurden jeweils von <http://map.search.ch> übernommen und dann individuell für jedes Dorf angepasst.

In Lumbrein wird deutlich, dass die blaue Gruppe fast nicht auftritt, dies zeigt die Umbautätigkeit in den 90er Jahren auf und verdeutlicht die Knappheit auf der Angebotsseite. Die Maiensässe der gelben und der roten Gruppe verteilen sich sonst recht gleichmässig auf das Gebiet, wobei die Roten in der Mehrheit sind.

| Lumbrein | absolut | in % |
|------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Anzahl Objekte | 75 | |
| davon Gruppe 1 ■ | 28 | 37% |
| davon Gruppe 2 ■ | 5 | 7% |
| davon Gruppe 3 ■ | 42 | 56% |

Tabelle 1 Verteilung der Maiensässe in Lumbrein (Quelle: eigene Darstellung)

Vignogn

Vignogn grenzt im Westen an Lumbrein und im Osten an Degen. Mit 190 Einwohnern ist sie die kleinste untersuchte Gemeinde und hat mit 58% die meisten Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft. Das Gemeindegebiet ist 7.91 km² gross und somit das Drittgrösste im Lugnez, jedoch im Verhältnis zu Vrin und Lumbrein klein. Die Maiensässstufe ist jedoch bei allen Gemeinden mehr oder weniger gleich gross, bis auf Cumbel, die haben nur eine Kleine.

Die geografische Einteilung

Da das Dorf Vignogn wie in einer Vertiefung gebaut ist, können die ersten Ställe oberhalb des Dorfes schon als Maiensässe definiert werden. Dies äussert sich auch darin, dass der erste Stall auf dem Weg nach oben bereits ausgebaut wurde.

Die Berge von Vignogn kann man in einen Ost- und einen Westast einteilen. Der kürzere Westast führt bis zu den Grenzen von Lumbrein und ist vom Höhenniveau beschränkt, zudem sind am oberen Ende des Astes mehr oder weniger alle Maiensässe bereits umgebaut.

Der längere Ostast führt bis zur Alp Sezner auf über 2'000 Meter über Meer (M.ü.M.), wobei bereits vorher in Richtung Lumbrein abgebogen werden kann. Dort hat es aber nur vereinzelt Maiensässe. Im ganzen Gebiet sind bereits 37 Maiensässe umfunktioniert worden. In diesem Gebiet gibt es keine Lagen für die gesuchte Gruppe 3, welche gravierende Nachteile für einen

Ausbau ausweisen. Es gibt zwar zwei oder drei eher unvorteilhafte Lagen, aber dort sind die Maiensässe bereits ausgebaut.

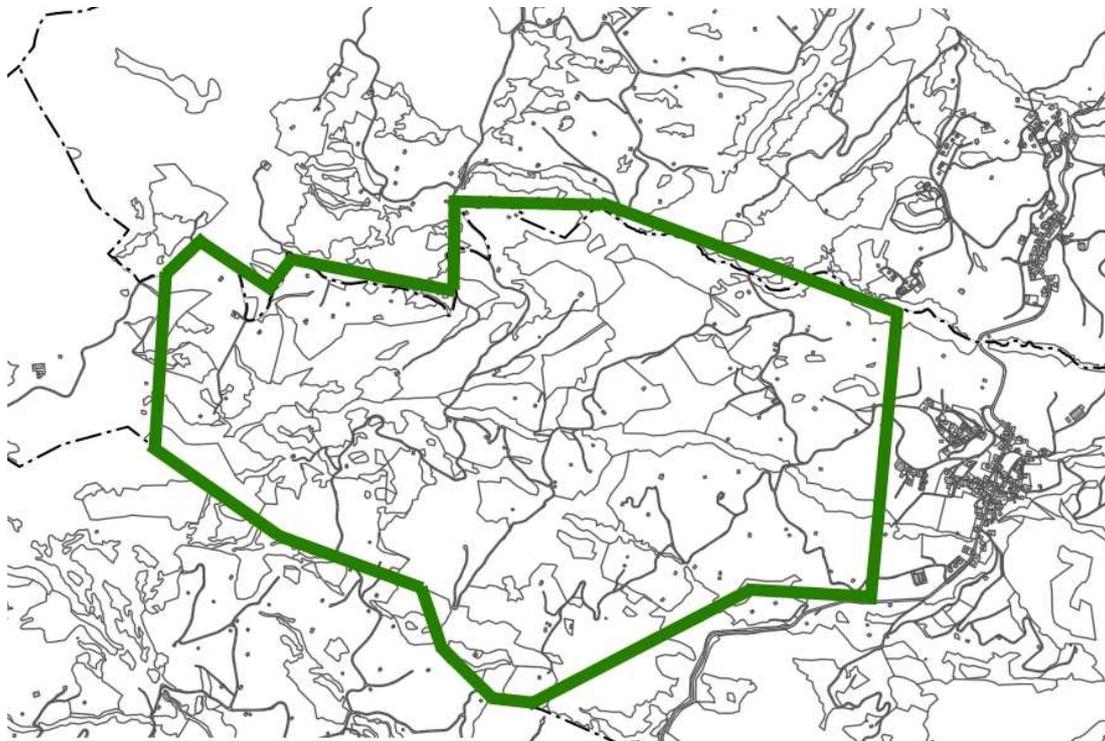


Abbildung 9 Die geografische Einteilung in der Gemeinde Vignogn (Quelle: www.geogr.ch)

Die Verteilung der Maiensässgruppen

Man darf sich nicht durch die weissen Objekte leiten lassen, diese sind teilweise auf dem Gebiet einer anderen Gemeinde und somit unter deren Kapitel aufgeführt. Andere Objekte sind entweder keine Maiensässe, nicht im Zielgebiet oder schlicht nicht mehr existent. Dies gilt auch für alle nachfolgenden und vorhergehenden Grafiken.

Bei Vignogn ist auffällig, dass insbesondere die Maiensässe im oberen West-Ast vollständig ausgebaut wurden. In der mittleren Höhe ist dann die Gruppe 3 in der Überzahl und weiter oben sind die meisten Maiensässe wieder ausgebaut. Ähnlich wie in Lumbrein gibt es auch in Vignogn kaum mehr Objekte, welche nach momentaner Gesetzeslage ausgebaut werden könnten. Gruppe 1 und Gruppe 3 weisen eine fast identische Grösse auf.

| Vignogn | absolut | in % |
|------------------------------------------------------|---------|------|
| Anzahl Objekte | 80 | |
| davon Gruppe 1 ■ | 37 | 46% |
| davon Gruppe 2 ■ | 3 | 4% |
| davon Gruppe 3 ■ | 40 | 50% |

Tabelle 2 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Vignogn (Quelle: eigene Darstellung)

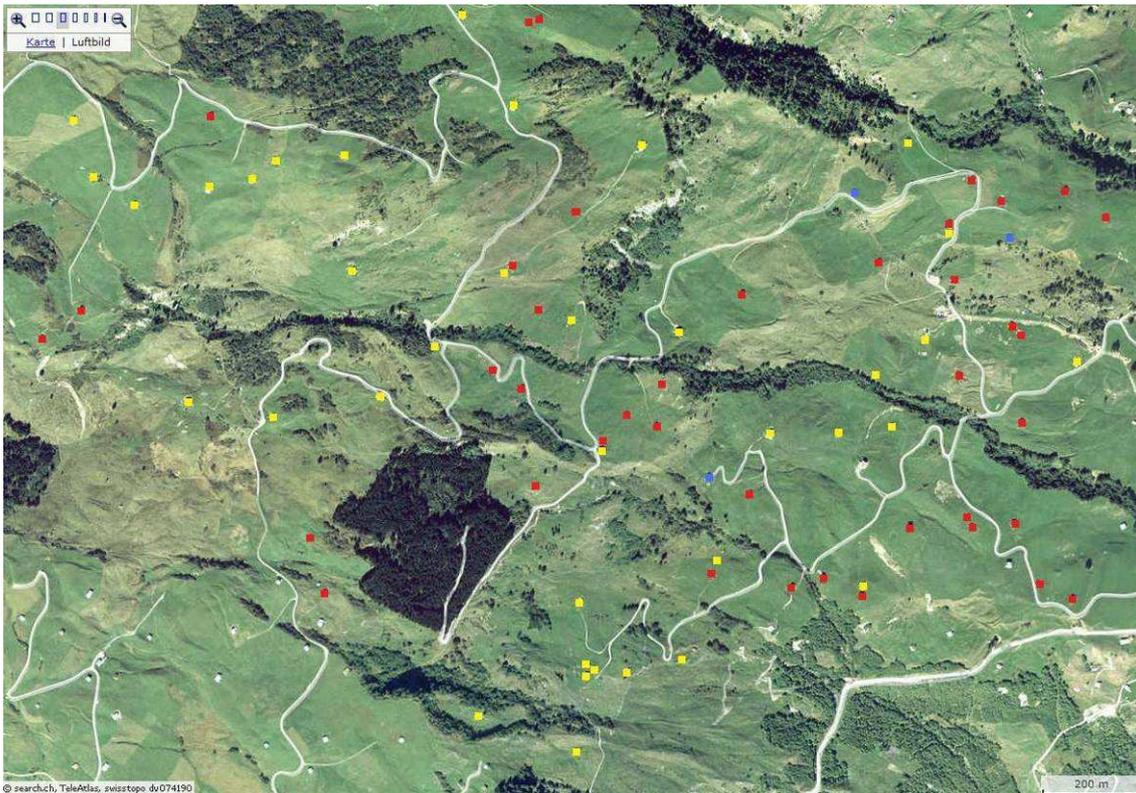


Abbildung 10 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Vignogn

Degen

Die Gemeinde Degen besteht aus den drei Fraktionen Prada, Rumein und Vattiz. Das Dorf ist mit 251 Einwohnern und 6.74 km² Fläche im Durchschnitt. Bekannt ist das Dorf für den Natur-Badesees in Davos Munts und für das Open Air Val Lumnezia, das Grösste im Kanton Graubünden mit rund 13'000 Besuchern.

Die geografische Einteilung

In der Gemeinde Degen liegt die Dorfgrenze oberhalb von der Fraktion Vattiz. Auf der Höhe des Badesees Davos Munts wurden in den letzten Jahren einige Häuser gebaut, sodass die Grenze sich noch etwas nach oben geschoben hat. An der unteren Waldgrenze hat es sechs Maiensässe, welche die Kriterien erfüllen und somit in den Untersuchungsbereich fallen. Es hätte noch zwei mehr gehabt, diese sind jedoch in der Zwischenzeit zusammengefallen und gehören somit keiner Gruppe an. Die Strasse führt dann durch den Wald und kommt mit der Strasse von Vella zusammen. Im oberen Gebiet hat es zwei Äste. Im Osten führt der Ast auf einen Teil der Berge von Vella. Auf dem Weg dahin liegen einige Maiensässe noch auf dem

Gemeindegebiet von Degen. Der westliche Ast führt in die Berge von Degen und auf das Gemeindegebiet von Vignogn.

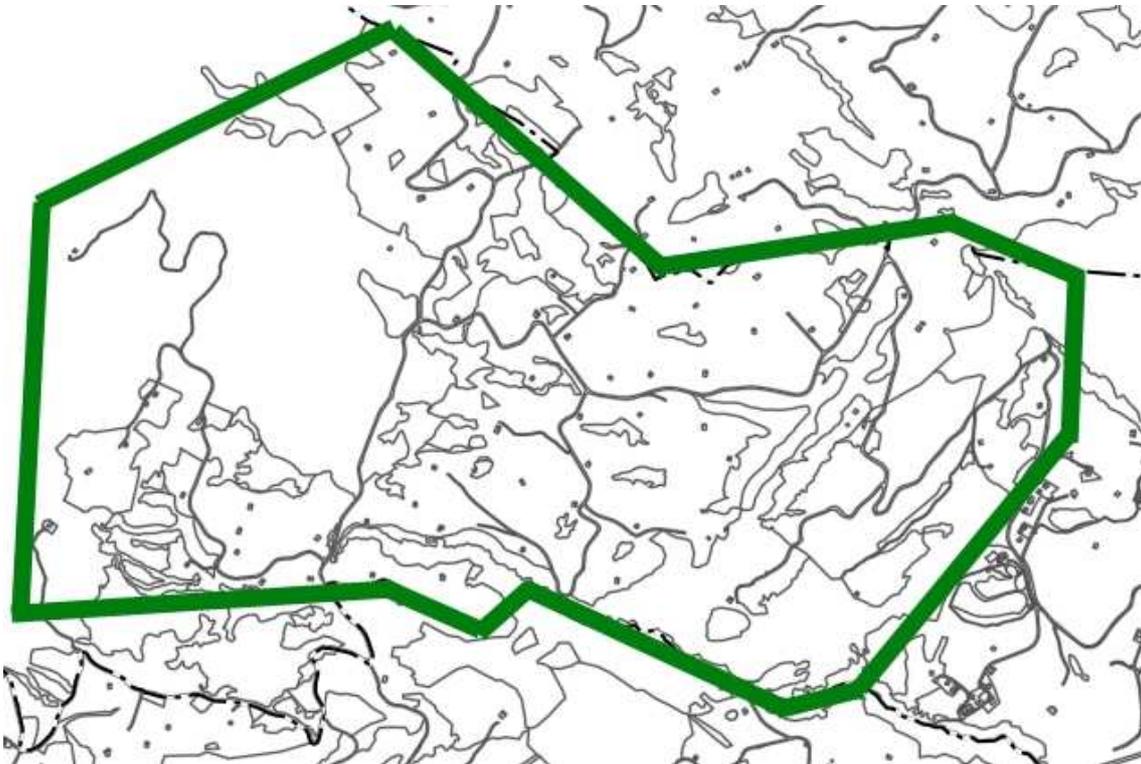


Abbildung 11 Die geografische Einteilung der Gemeinde Degen (Quelle: www.geogr.ch)

Auch in Degen gibt es keine Lagen, welche die Kriterien nicht erfüllen würden. Gerade was die Infrastruktur anbelangt, sind die Lugnezer Berge sehr gut erschlossen und durch die vielen Wasserquellen ist auch die Wasserversorgung auf dem ganzen Gebiet sehr gut ausgebaut.

Die Verteilung der Maiensässgruppen

Auf dem Gemeindegebiet von Degen ist mehr als die Hälfte der Maiensässe bereits ausgebaut, besonders im oberen Teil der Maiensäss-Stufe. Nicht ausgebaute Maiensässe findet man unterhalb und oberhalb der Waldgrenze und ganz oben hat es noch den einen oder anderen Stall. Die Anzahl Maiensässe, welche nach jetzigem Stand ausgebaut werden könnten, ist prozentual über 10%, absolut stellt dies jedoch nur 8 Maiensässe dar.

| Degen | absolut | in % |
|------------------------------------------------------|---------|------|
| Anzahl Objekte | 64 | |
| davon Gruppe 1 ■ | 36 | 56% |
| davon Gruppe 2 ■ | 8 | 13% |
| davon Gruppe 3 ■ | 20 | 31% |

Tabelle 3 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Degen (Quelle: eigene Darstellung)

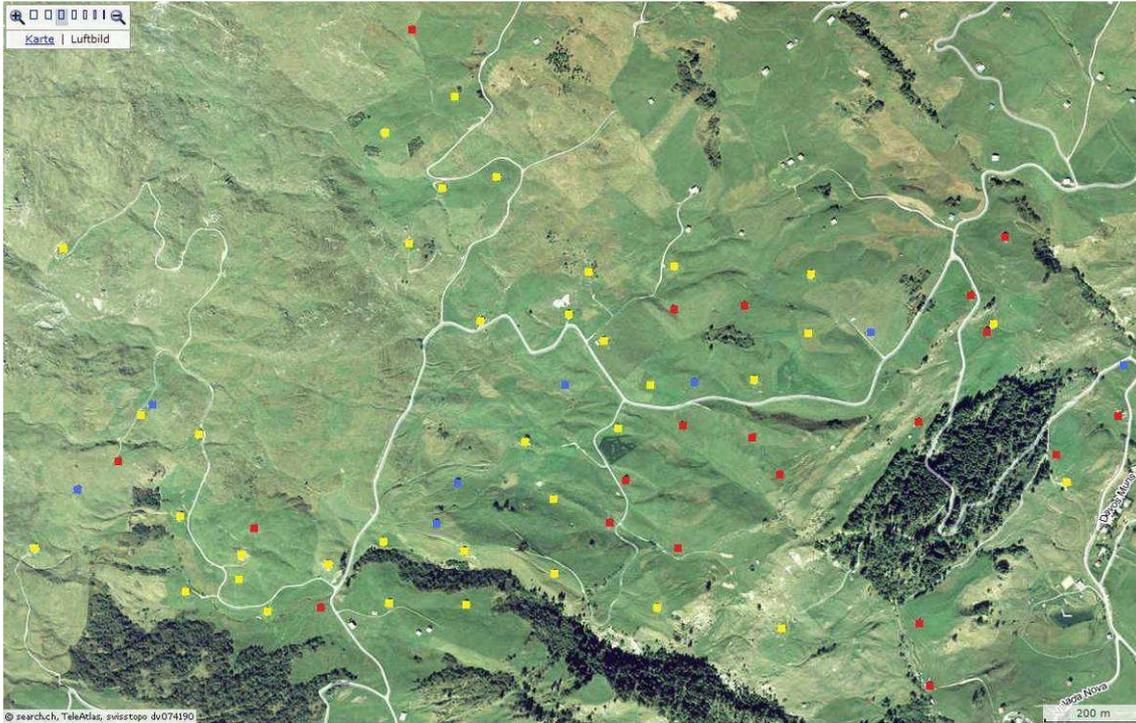


Abbildung 12 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Degen

Vella

Vella ist die Hauptstadt des politischen Kreises Lugnez und dank des Skiliftes auch die touristische Hochburg im Val Lumnezia. Trotz einer überschaubaren Fläche von 7.38 km² hat Vella die meisten Betriebsgebäude auf der Maiensäss-Stufe aufzuweisen. Mit rund 450 Einwohnern und jährliche Steuereinnahmen in Höhe von 1.25 Mio. CHF liegt Vella auch in diesen Disziplinen auf Platz 1.

Die geografische Einteilung

Passend zur zentralen Rolle von Vella im Val Lumnezia verläuft eine Strasse in gespiegelter S-Form zentral von Vella bis ganz nach oben, von welcher aus viele kleine Nebenäste ausgehen. Eines dieser Äste führt nach Morissen und ein Anderer nach Westen in Richtung Degen, Vignogn und Lumbrein.

Auf der westlichen Seite ist das erste Maiensäss direkt oberhalb vom Fussballplatz. In einigen Jahren könnte dies eventuell zu nah beim Dorf sein, da um den Platz rum einige Häuser in Planung sind, aber heute ist die Distanz noch gross genug. Auf der östlichen Seite hat es nur einen kleinen Ast, dieser gehört auch zur Maiensäss-Stufe und den erreicht man am Besten über Morissen.

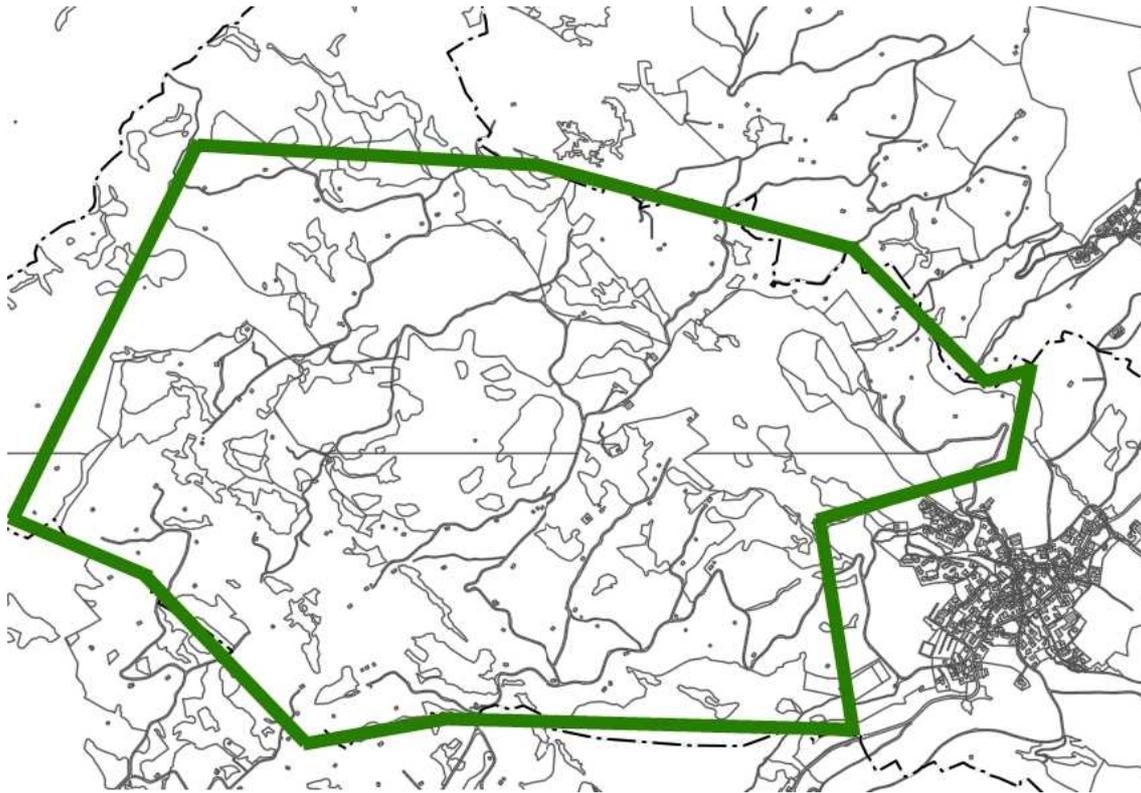


Abbildung 13 Die geografische Einteilung der Gemeinde Vella (Quelle: www.geogr.ch)

Oberhalb und am rechten Rand des oberen Waldes hat es sieben Maiensässe, welche das Kriterium der Lage nicht erfüllen. Der Wald steht im Weg und nimmt die ganze Sicht auf die Berglandschaft und teilweise sogar die Sonneneinstrahlung. Andererseits sind diese Gebäude genau neben der Skipiste, was die Attraktivität wieder steigen lässt. Aus diesem Grund werden diese Maiensässe trotzdem in der Wertung gelassen, denn einige von diesen sind ausgebaut. Anscheinend sind die Leute bereit, für ein Maiensäss im Skigebiet schlechtere Lagen in Kauf zu nehmen. Fast beim Bergkamm hat es ein Maiensäss, das ist jedoch so schlecht erschlossen, dass es bei der weiteren Bearbeitung nicht berücksichtigt wird.

Die Verteilung der Maiensässgruppen

| Vella | absolut | in % |
|------------------------------------------------------|---------|------|
| Anzahl Objekte | 103 | |
| davon Gruppe 1 ■ | 55 | 53% |
| davon Gruppe 2 ■ | 8 | 8% |
| davon Gruppe 3 ■ | 40 | 39% |

Tabelle 4 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Vella (Quelle: eigene Darstellung)

Anmerkung: Ganz im Nord-Westen hat es noch zwei ganz kleine ausgebauten Maiensässe, welche aus Platzgründen nicht auf die Grafik genommen wurden, jedoch in die Wertung

einfließen. Auch in Vella zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den vorangegangenen drei Gemeinden. Wobei hier mehr als die Hälfte der Maiensässe ausgebaut sind, nur rund 40% können nicht ausgebaut werden und ein paar wenige Maiensässe könnten ausgebaut werden. Hier sind diese drei Gruppen in der Regel durchmischt, nur im Osten hat es in der Nähe des Dorfrandes keine ausgebauten Ställe. Zudem hat es neben einem Stall, welcher als Bar im Skigebiet genutzt wird, auch noch einen Bienenstock, eine Hirtenhütte sowie mehrere Objekte, welche nicht mehr existent sind.

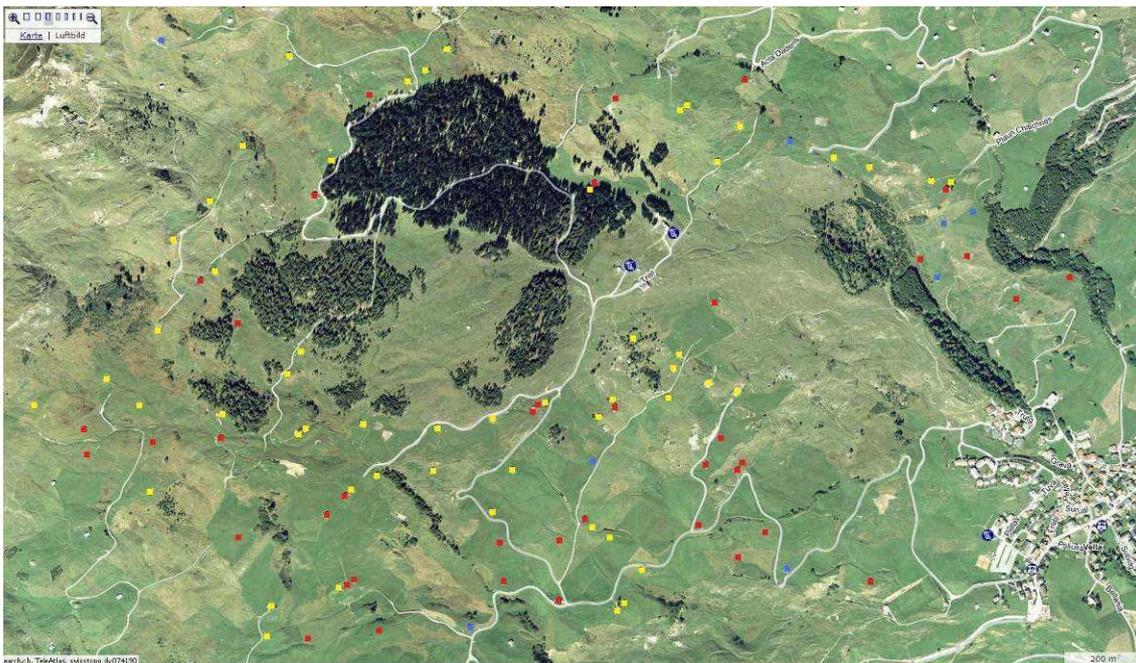


Abbildung 14 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Vella

Morissen

Morissen liegt mit 1'347 M.ü.M. rund 200 bzw. 100 Meter höher als die direkt angrenzenden Dörfer Cumbel und Vella. Das Dorf liegt auf einer Terrasse und gilt als die Sonnenterrasse des Val Lumnezia, denn als Erstes bekommt es am Morgen die Sonnenstrahlen zu Gesicht. Dies und eine aktive Zonenplanung in Morissen haben in den letzten Jahren viele neue Feriengäste angelockt, Morissen erlebt momentan eine rege Bautätigkeit im Bereich Ferienwohnungen und –häuser. Davon profitieren die Handwerker des ganzen Lugnez, denn in Morissen sind noch immer 77% der Beschäftigten im ersten Sektor tätig und gerade mal 9% im 2. Sektor.

Die geografische Einteilung

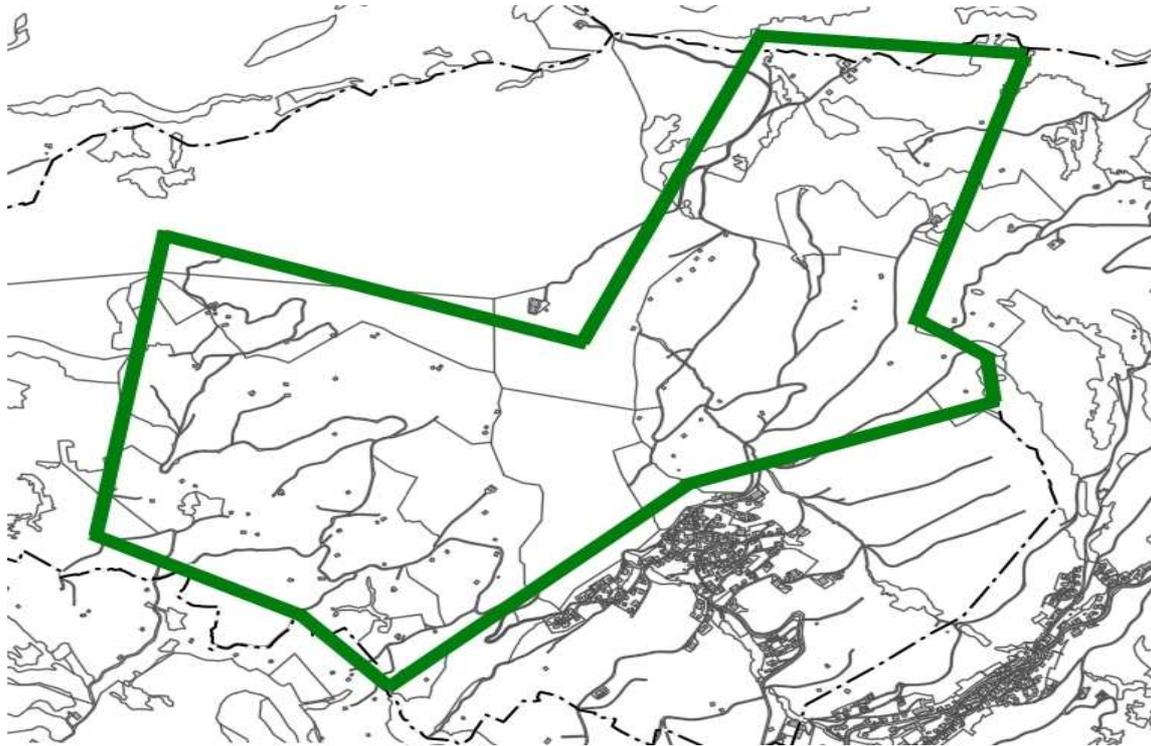


Abbildung 15 Die geografische Einteilung in der Gemeinde Morissen (Quelle: www.geogr.ch)

Da Morissen ziemlich in einem Hang gebaut ist, kommt man schnell auf eine höhere Ebene, deswegen sind die ersten Maiensässe auch direkt über das Dorf. Die Maiensäss-Stufe ist sehr klar in zwei verschiedene Äste eingeteilt. Einmal der etwas grössere West-Ast, über welchen die Berge von Vella schnell erreichbar sind. Über den Ost-Ast sind die unteren Berge von Morissen erreichbar oder über die obere Strasse kann man über St. Carli auf die andere Seite nach Mundaun, Obersaxen oder Ilanz fahren.

Im West-Ast hat es zwei Maiensässe, die sehr abgelegen sind und nur mit Schwierigkeiten erreichbar sind. Im Ost-Ast bei St. Carli liegt eine riesige Antenne der Swisscom, da aber ein Maiensäss bereits ausgebaut ist, werden diese nicht ausgeschlossen. Bis auf die zwei oben erwähnten Maiensässe erfüllen alle anderen im Zielgebiet die Kriterien.

Die Verteilung der Maiensässgruppen

Im Gegensatz zu den bisher gesehenen Gemeinden zeigt Morissen eine völlig andere Verteilung der Maiensässgruppen auf. Zwar macht die Gruppe 3 noch immer rund die Hälfte der Gebäude aus, jedoch sind nur gut 15% der Maiensässe ausgebaut. Somit könnten mehr als ein Drittel der 79 Betriebsgebäude nach jetzigem Recht umgenutzt werden. Insbesondere im östlichen Ast hat es keine ausgebauten Maiensässe, im Westen hingegen ist es ziemlich bunt

durchmischt. Bemerkenswert ist auch, dass drei der ausgebauten Maiensässe eigentlich in den Bergen von Cumbel liegen, aber eben auf Gemeindegebiet von Morissen.

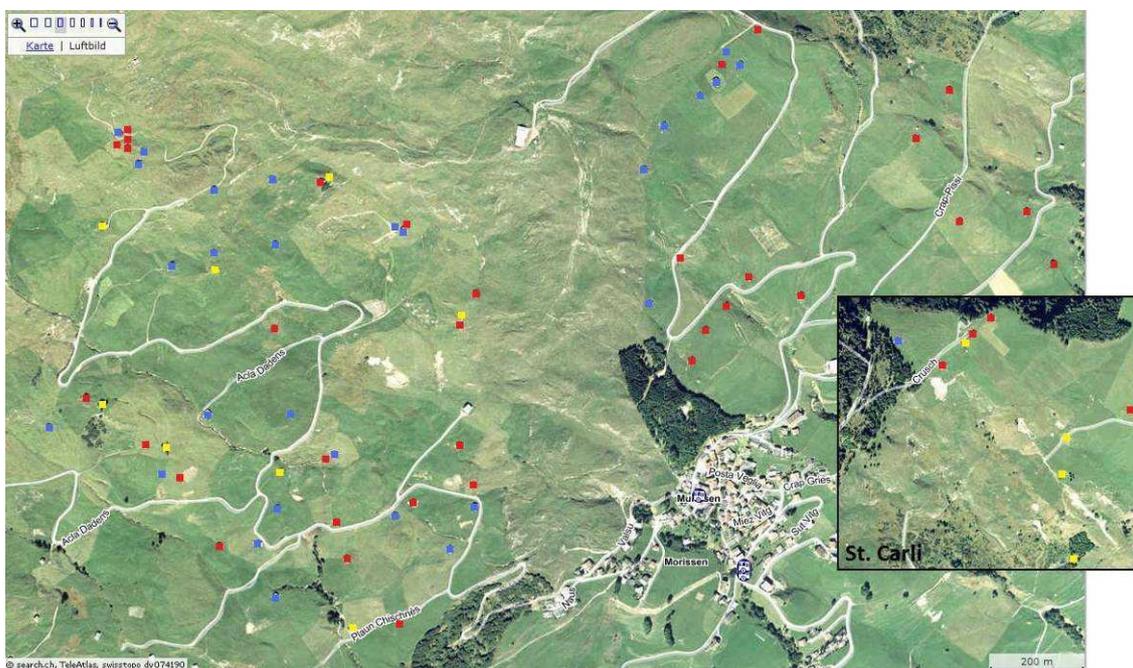


Abbildung 16 Die Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Morissen

Die Gründe sind wahrscheinlich beim überproportional vertretenen ersten Sektor in Morissen zu suchen. Gemäss Caduff (Interview, 01.05.2009) ist neben den Feriengästen die Landwirtschaft sehr stark vertreten in Morissen. In den anderen Dörfern übernehmen oft Personen die Maiensässe, dessen Eltern einen Bauernbetrieb hatten und nutzen es um, damit sie den emotionalen Wert ausleben können. In Morissen sind zur Zeit viele Maiensässe nicht umgenutzt, da noch eine grosse Anzahl der Maiensässe in den Händen dieser Bauern geblieben ist. Diese werden durch die Bauern für ihren Betrieb genutzt und stehen nicht zum Ausbau.

| Morissen | absolut | in % |
|------------------------------------------------------|---------|------|
| Anzahl Objekte | 78 | |
| davon Gruppe 1 ■ | 12 | 15% |
| davon Gruppe 2 ■ | 29 | 37% |
| davon Gruppe 3 ■ | 37 | 47% |

Tabelle 5 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Morissen (Quelle: eigene Darstellung)

Cumbel

Das langgezogene Dorf Cumbel mit seinen 275 Einwohnern liegt am Taleingang des Val Lumnezia und hat selber keinen direkten Kontakt zu den Gipfeln der Lugnezer-Berge. Mit 4.45 km² Fläche ist Cumbel flächenmässig die kleinste Gemeinde im Lugnez. Cumbel beheimatet im Moment noch das Altersheim „Da Casa“ und somit einer der grössten Arbeitgeber im Val Lumnezia, das ist auch der Grund wieso mehr als zwei Drittel der Beschäftigten im Dienstleistungssektor arbeiten. Es ist jedoch ein neues Altersheim in Vella geplant und das Alte in Cumbel muss nach anderen Nutzungsmöglichkeiten umsehen.

Die geografische Einteilung

Die Gemeinde Cumbel besitzt nur eine, im Vergleich zu den anderen Dörfern, sehr kleine Maiensäss-Stufe. Diese befindet sich im Osten des Dorfes und fängt auf gleicher Höhe an wie die Liegenschaften am unteren Dorfrand. Somit wurden die Ställe, welche unterhalb der Dorflinie liegen auch nicht berücksichtigt. Es ist nur schwer vorstellbar, dass ein Interessent ein solches Maiensäss in dieser Höhenlage kaufen würde, denn dies würde nicht dieses Maiensäss-Gefühl micht sich bringen. Die Grenze wurde dort gelegt, wo die ersten Maiensässe bereits umgebaut sind. In diesem Gebiet hat es auch noch eine Reh-Zucht mit entsprechendem Revier und in diesem Gebiet wurden die Betriebsgebäude nicht berücksichtigt.

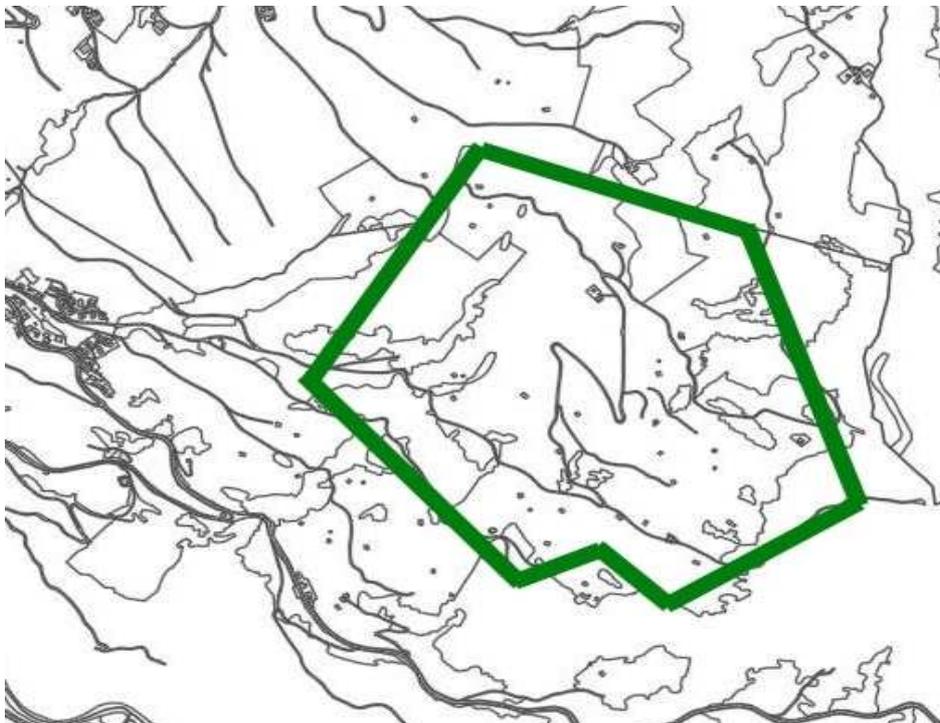


Abbildung 17 Die geografische Einteilung der Gemeinde Cumbel (Quelle: www.geogr.ch)

Die Berge von Cumbel sind über die Dorfstrasse erreichbar, indem man zuerst gegen Osten fährt. Einmal dort angekommen führt eine Strasse weiter in die Berge hinauf, bis zu einer Kreuzung, welche links Richtung Morissen und rechts in einen kleinen Ast mit ein paar wenigen Maiensässen führt. Alle eingegrenzten Maiensässe erfüllen die Kriterien, hier gibt es keine Besonderheiten.

Die Verteilung der Maiensässgruppen

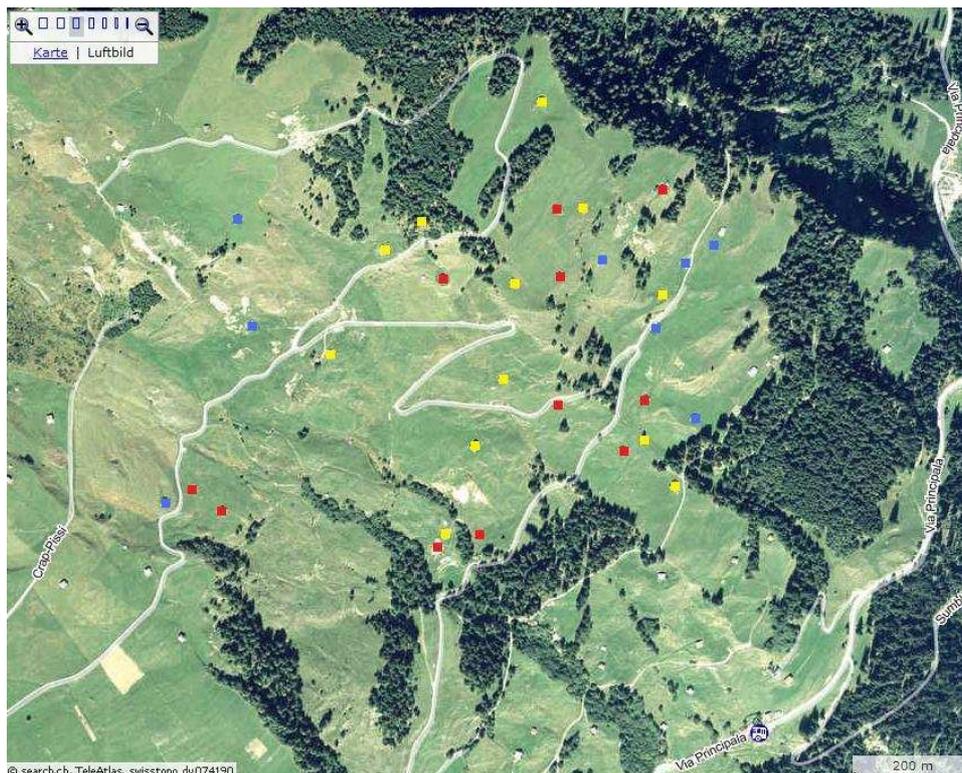


Abbildung 18 Die Verteilung der Maiensässgruppen in der Gemeinde Cumbel

Cumbel hat mit 31 Maiensässen mit Abstand die Wenigsten. So gibt es auch keine Tendenz bei den Gruppen, alle drei sind mehr oder weniger gleich stark vertreten. Hier liegt der Grund für den proportional hohen Anteil der zweiten Gruppe an die beschränkte Anzahl Maiensässe auf dem Gemeindegebiet von Cumbel, sodass die Bauern diese Maiensässe teilweise selber benutzen und nicht freigeben.

| Cumbel | absolut | in % |
|------------------------------------------------------|---------|------|
| Anzahl Objekte | 31 | |
| davon Gruppe 1 ■ | 12 | 39% |
| davon Gruppe 2 ■ | 8 | 26% |
| davon Gruppe 3 ■ | 11 | 35% |

Tabelle 6 Verteilung der Maiensässe in der Gemeinde Cumbel (Quelle: eigene Darstellung)

3.3 Inventar-Übersicht

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse der Inventarisierung für das ganze Val Lumnezia übersichtlich dargestellt und kommentiert. In einem weiteren Schritt werden die Probleme bei der Inventaraufnahme aufgezeigt und diskutiert.

Ergebnisse

Die Berge des Val Lumnezia sind sehr lang und bieten sowohl den Einheimischen wie auch den Feriengästen eine eindruckliche Bergkulisse mit vielen verschiedenen Wanderwegen. Wie die Kirche im Dorf gehören die Maiensässe zu den Lugnezer Bergen dazu. Im untersuchten Gebiet hat es 431 von diesen Maiensässen, das Verhältnis zu den Einwohnern beträgt somit 1:4. Wie auch bei den Umfragen deutlich wurde, besitzt oft ein Bauer mehrere nicht ausgebaute Maiensässe, wohingegen die ausgebauten Maiensässe sehr verteilt sind, denn fast kein Einziger der Befragten war im Besitz von mehr als einem solchen Objekt.

| Total | absolut | in % |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Anzahl Objekte | 431 | |
| davon Gruppe 1  | 180 | 42% |
| davon Gruppe 2  | 61 | 14% |
| davon Gruppe 3  | 190 | 44% |

Tabelle 7 Verteilung der Maiensässe im Val Lumnezia (Quelle: eigene Darstellung)

Über das ganze Gebiet sind Gruppe 1 mit 180 und Gruppe 3 mit 190 Maiensässe fast gleich oft anzutreffen und dies gilt auch jeweils pro Gemeinde. Mit 14% der Maiensässe ist die zweite Gruppe die kleinste, zudem sind 37 dieser 61 in Cumbel und Morissen. Auf die restlichen vier Gemeinden fallen nur gerade mal 24 Gebäude. Diese Objekte der zweiten Gruppe werden aus verschiedenen Gründen blockiert, wie z.B. die Bauern sind auf den Stall angewiesen, die Nachkommen möchten den Stall aus sentimentalen Gründen keines Falls verkaufen oder der Eigentümer plant in Zukunft selber das Maiensäss auszubauen. Heute herrscht eine Situation vor, dass die Maiensässe der Gruppe 2 nicht verkauft werden, da man sonst in Zukunft den Erwerb einer Maiensässhütte vergessen kann, denn von der Gruppe 1 werden praktisch keine freigegeben und die der Gruppe 2 ebenfalls nicht. Diese Faktoren blockieren den ganzen Maiensässmarkt im Val Lumnezia. Gemäss Grundbuchverwalter Caduff (Interview, 01.05.2009) finden pro Jahr höchstens eins bis zwei Transaktionen von Objekten der Gruppe 2 statt mit dem Zweck zur Umnutzung zu touristischen Zwecken. Gleich sehe es bei den ausgebauten

Maiensässen aus, führt Caduff aus (Interview, 01.05.2009). Diese ändern höchstens einmal jährlich basierend auf einen Kaufvertrag den Eigentümer. Handänderungen aus Erbvertrag o.ä. zählen natürlich nicht dazu.

Die Ergebnisse dieser Inventarisierung lassen auch auf die Probleme auf dem Maiensässmarkt im Val Lumnezia schliessen und die vielen Gespräche bei den Umfragen, die Interviews und der Kontakt mit Kaufwilligen bestätigen die Problematik eindrucksvoll.

Die folgende Grafik gibt einen Gesamtüberblick über die Verteilung der Maiensässe in den verschiedenen Gemeinden. Die Umfragen bei den Eigentümern der verschiedenen Gruppen wurden anhand der prozentualen Verteilung dieser Gruppen pro Gemeinde gemacht. Mit diesem Vorgehen kann ein repräsentatives Bild erreicht werden.

| | Gruppe 1 | Gruppe 2 | Gruppe 3 | Total | Total in % |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------|
| Cumbel | 12 | 8 | 11 | 31 | 7.2% |
| Morissen | 12 | 29 | 37 | 78 | 18.1% |
| Vella | 55 | 8 | 40 | 103 | 23.9% |
| Degen | 36 | 8 | 20 | 64 | 14.9% |
| Vignogn | 37 | 3 | 40 | 80 | 18.5% |
| Lumbrein | 28 | 5 | 42 | 75 | 17.4% |
| Total | 180 | 61 | 190 | 431 | 100% |

Tabelle 8 Übersicht der Verteilung der Maiensässe in den Gemeinden (Quelle: eigene Darstellung)

Schwierigkeiten

Bei jeder vorgenommenen Abgrenzung gibt es Probleme bei der Zuordnung zu Gruppen. Das liegt in der Natur der Gruppierung und auch bei der Einteilung der Maiensässe gab es teilweise Schwierigkeiten eine genaue Zuordnung zu machen. Im Folgenden werden gewisse Problematiken, welche sich bei der Erarbeitung ergeben haben aufgezeigt und diskutiert.

Abgrenzung Gruppe 1 zu Gruppe 2

Was ist genau unter „ausgebaut“ zu verstehen? Die meisten Fälle sind eindeutig, dort sieht man schon von Weitem, dass ein Maiensäss ausgebaut ist. In der Untersuchung traten Einzelfälle auf, bei welchen auf den ersten Blick nicht eindeutig sagen liess, ob das Maiensäss

ausgebaut ist oder nicht. Diese Maiensässe sind teilweise nur rudimentär ausgebaut worden, d.h. wirklich nur das Nötigste. Von aussen gibt es ein paar Indizien, wie z.B. Glasfenster, ein Türschloss wie bei einem Haus oder ein neues Dach. Ein anderes Indiz sind Liegestühle oder Schirme auf einem rudimentär ausgebauten Vorplatz. In den meisten Fällen konnte durch den Autor eruiert werden, ob das Maiensäss in dieser Form zum Wohnen benutzt wird oder eher nicht. Wenn davon ausgegangen werden konnte, dass dieses Maiensäss tatsächlich zu Wohn- und sogar Ferienzwecken genutzt wird, wurde es in der Regel der Gruppe 1 zugeordnet.

Diese Abgrenzung ist für diese Arbeit jedoch eher von kleinem Interesse. Sowohl Gruppe 1 wie Gruppe 2 können momentan auf einem Markt gehandelt werden, das Problem löst sich dann also von allein.

Abgrenzung Gruppe 2 zu Gruppe 3

Die Abgrenzung von Gruppe 2 zu Gruppe 3 ist eigentlich das Kernstück dieser Arbeit. Hier muss zwischen den Maiensässen, welche nach jetzigem Rechtsstand umgebaut werden können und denen, die nicht umgebaut werden können unterschieden werden. Die Gruppe 3 stellt die blockierten Maiensässe dar, darum war diese Abgrenzung sehr wichtig.

Viele Maiensässe dieser Gruppe haben gar keinen Anbau mit Wohnteil, so war die Abgrenzung in diesen Fällen einfach. Der Knackpunkt waren die Maiensässe mit einem Anbau. Teilweise sah man nicht in den Anbau hinein, weil es abgeschlossen oder keine Öffnungen hatte, sodass es sehr schwierig war einzuschätzen, ob der Anbau fürs Wohnen oder für andere Tätigkeiten (wie z.B. Käsen) gebraucht wurde. Von aussen gab es jedoch schon gewisse Indizien, ob es zum Wohnen genutzt wird. Die Fenster sind in der Regel verglast und haben eine andere Form als die des Stalles, die Form ist eher quadratisch und lässt sich teilweise öffnen und schliessen. Ein Kamin deutet in der Regel auch auf einen Holzherd hin und ist ein Indiz für eine bewohnte Einheit.

Ganz wenige Maiensässe hatten keinen klaren Übergang zwischen Ökonomie- und Wohnteil, dies zu erkennen war schwierig. Diese bereiteten die grösste Mühe, oft war nicht klar, wo hört der Ökonomieteil auf, wo fängt der Wohnteil an. Auch bei einer Eingabe einer Bewilligung wäre man auf den Goodwill des Beamten angewiesen, schlussendlich wäre es wahrscheinlich eine Verhandlungssache.

Eine weitere Schwierigkeit war die Grösse dieser Wohnteile, bei der theoretischen Abgrenzung wurde eine Grösse von mindestens 15 m² vorausgesetzt, so käme man beim Ausbau auf rund 25 m². Neben dieser Fläche ist auch die Höhe noch ein weiteres Kriterium, die Decke sollte

einem nicht gerade auf dem Kopf stehen. Das Zusammenspiel dieser zwei Komponenten machte es in einigen Fällen recht schwierig eine Zuordnung vorzunehmen, aber auch hier war die Anzahl solcher Fälle sehr klein und eine mögliche Fehleinteilung zieht keine grossen Konsequenzen nach sich. Schon nur die Richtlinie von 15 m² verzerrt die Realität, da es auch ein paar wenige ausgebauten Hütten gibt, welche kleiner als 15 m² sind.

Eine ordentliche Lage

Dieses Kriterium wurde am Anfang nicht genau definiert, was auch schwierig ist, da es nur schwer mit harten Fakten beschreiben lässt. Vor Ort stellte sich bei einigen Maiensässen die Frage nach der ordentlichen Lage wirklich, würde jemand hier an dieser Stelle Geld investieren und eine Hütte ausbauen? Dann hingegen sah man Maiensässe, welche mitten im Wald ausgebaut wurden, ohne schöne Aussicht, ohne ständige Sonneinstrahlung, so war es schwierig eine Entscheidung zu treffen. Aus den eben genannten Gründen wurde dann wirklich nur in Extremfällen ein Objekt ausgeschlossen, denn die Leute sind anscheinend bereit schlechte Lagen für ein Maiensäss in Kauf zu nehmen.

Fazit

Auch bei dieser Studie führt die Eingrenzung und Einteilung zu einem verzerrten Realitätsbild, jedoch betreffen die oben genannten Schwierigkeiten nur 4 – 6% der Maiensässe. Der Grossteil war sehr leicht einteilbar und führte zu keinen Schwierigkeiten, sodass es pro Gemeinde im Schnitt rund 5 Objekte hatte, welche zu Schwierigkeiten führten. Wenn man davon ausgeht, dass es trotz der Indizien einige Fehleinteilungen gab, so bewegen sich diese in einem sehr kleinen Rahmen und verzerren das Gesamtergebnis nur marginal.

4. Rahmenbedingungen mit ökonomischen Potenzial

Im vorhergehenden Kapitel wurde aus der Bestandesaufnahme deutlich ersichtlich wie die Lage auf der Angebotsseite in den untersuchten Gemeinden aussieht. Es gibt eine grosse Anzahl an ausgebauten Maiensässen, eine kleine Zahl an nicht ausgebauten Maiensässen mit der Möglichkeit zum Umbau nach heutigem Gesetz und eine grosse Zahl an nicht ausgebauten Maiensässen ohne Möglichkeit zur Umnutzung. Im weiteren Verlauf dieses Kapitels wird das aktuelle Gesetz analysiert um die heutige Problematik aus baurechtlicher Sicht zu erörtern bzw. um zu sehen wo der Umbau vieler Maiensässe behindert wird. In einem weiteren Schritt soll das heutige Gesetz fiktiv angepasst werden, um einem Grossteil dieser Maiensässe den Umbau unter bestimmten Auflagen zu ermöglichen. Die Welt besteht nicht nur aus Ökonomen, daher wird in einem letzten Teil eine kritische Auseinandersetzung mit dem fiktiven Gesetz bestritten, um mögliche Probleme oder Widerstände aufzuzeigen.

4.1 Analyse des aktuellen Gesetzes

Diese Ställe und Maiensässe sind dem Gesetz und den Verordnungen der Bauten ausserhalb der Bauzonen (BAB) zuzuordnen. Hier spielen also die landwirtschaftlichen Einflüsse eine grosse Rolle und dürfen nicht aus dem Auge gelassen werden. Somit treten bei der alten wie auch bei den kommenden Revisionen immer ökonomische / touristische auf landwirtschaftliche Motive, dies ist ein schmaler und schwieriger Grad. Dies war auch schon bei der letzten grossen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahre 1999 ersichtlich.

Für die BAB ist in erster Linie das RPG und in zweiter Linie die Raumplanungsverordnung (RPV) entscheidend. Wie Wild (Interview, 13.03.2009), Kreisplaner beim Amt für Raumentwicklung Graubünden, ausführte, regeln die kantonalen Bestimmungen fast nur verfahrenstechnische Aspekte und auch die zwei seither stattgefundenen Teilrevisionen beim RPG und RPV haben nichts Grundlegendes bei den BAB in Bezug auf Maiensässe verändert. Somit wird das Baurecht für BAB ausschliesslich auf Bundesebene geregelt.

Das heutige Gesetz erlaubt die Umnutzung von bereits existierender und für landwirtschaftliche Zwecke erstellter Wohnfläche in touristisch genutzte Wohnfläche. Viele Maiensässe besitzen neben dem Stall einen angebauten Wohnteil und dieser lässt sich offiziell für touristische Zwecke umnutzen. Artikel 22 Absatz 2 RPG schreibt zwar vor, dass die Voraussetzung für eine Baubewilligung ist, „dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen“, aber Artikel 24 RPG lässt grundsätzlich Ausnahmen zu:

„Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

- a) der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert;
und
- b) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen“

Artikel 24c Absatz 1 verankert weiter die so genannte Besitzesstandgarantie, d.h. wenn eine Baute oder Anlage jemals zum Wohnen genutzt wurde, dann ist diese Nutzung auch in Zukunft sichergestellt. Absatz 2 dieses Artikels legt auch die Basis für die Zweckänderung und den erweiterten Umbau:

„¹ Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

² Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.“

Noch ein Wort zu dem Begriff „nicht mehr zonenkonform“ oder auch ehemals „zonenwidrig“ genannt. Gemäss den „Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen zum Vollzug“ (nachstehend Erläuterungen genannt), welche vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) im Jahre 2000/1 herausgegeben wurden, stellt die Zonenwidrigkeit eine Änderung von Erlassen oder Plänen voraus. Das Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972, als das erste Mal eine strenge Trennung von Bau- und Nichtbauzonen festgelegt wurde, stelle eine solche Rechtsänderung dar. Somit gilt die Zonenwidrigkeit grundsätzlich für vor dem 1. Juli 1972 erstellte BAB und diese führen folgerichtig zur Anwendung von Artikel 24c RPG. Die von dieser Arbeit untersuchten Ställe und Maiensässe wurden, wie Capaul (Interview, 28.03.2009) bestätigte, praktisch ausnahmslos vor dem Jahre 1972 erstellt, wonach der Wohnteil eine Zonenwidrigkeit darstellt.

Was der Gesetzgeber im Detail mit „teilweise geändert“, „massvoll erweitert“ und „Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung“ meint, wird im Artikel 42 Absatz 1 und 3 RPV präzisiert.

„¹ Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

³ Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

- a) Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden.
- b) Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.“

Vor allem diese Erweiterung um 60 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF), welche bei der Revision im 2007 von den 30% abgeleitet und nach Meinung von Herrn Wild willkürlich festgelegt wurde, stellt oft einen Stolperstein für einen Umbau und trifft auf Unverständnis bei vielen Bauherren. Hingegen spielt diese höchstmögliche Erweiterung um 100 m² für die Maiensässe im Val Lumnezia keine Rolle, da ein typisches Maiensäss in der Regel weit entfernt ist von 166m² aBGF. Gemäss den Erläuterungen kann an die aBGF folgende, für uns relevante Teile, nicht angerechnet werden:

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume ...
- Ställe ...

Umbaumöglichkeiten nach aktuellem Recht

Die Umbaumöglichkeiten nach Artikel 42 Absatz 3 RPV werden folglich an einer grafischen Darstellung³ eines typischen Maiensässes dargestellt, welches in der Regel nur ein Geschoss aufweist. Die 20 m² im Wohnteil können nach innen um 60% erweitert werden. Mit der Annahme, dass diese 20 m² aBGF darstellen, dürfte der Bauherr bei einer Erweiterung den

³ Angelehnt an die Darstellungen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (2004: S. 3f)

Wohnteil bis auf 32 m² erhöhen. Inwiefern diese neuen 12 m² eingesetzt werden, liegt in der Hand des Bauherren.



Abbildung 19 Grundriss bestehendes Maiensäss mit angebauten Wohnteil

Ein Umbau setzt somit einen bereits bestehenden Wohnteil voraus. Da die Erweiterung zusätzlich auf 60% der aBGF beschränkt wird, muss der Wohnteil eine gewisse Grösse aufweisen, damit ein Umbau überhaupt Sinn macht. Angenommen ein Wohnteil bei einem Maiensäss ist nur 8 oder 10 m², so kann dieser höchstens auf 12.8 bzw. 16 m² erweitert werden. Eine Küche mit einem Herd, eine Schlafmöglichkeit, ein WC und einen Esstisch in diese Fläche zu bringen ist sehr umständlich und der Wohnkomfort sinkt rapide.

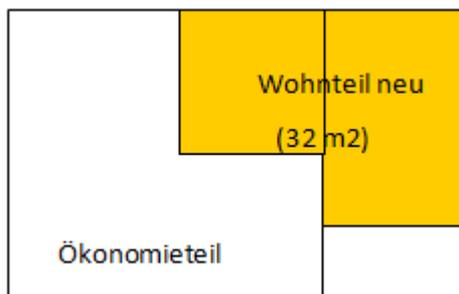


Abbildung 20 Grundriss bestehendes Maiensäss mit Ausbaumöglichkeit

Eine weitere Problematik stellt die aBGF dar. Wie bereits erwähnt, werden Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen und Abstellräume nicht zur aBGF gezählt. In vielen Anbauten hat es teilweise im hinteren Bereich solche Räume, diese verkleinern somit die aBGF nochmals und erschweren einen sinnvollen Umbau.

Abbruch und Wiederaufbau

Beim Umbau stellt sich die Frage, ob ein Abbruch und Wiederaufbau möglich ist. Im Infoblatt Info ARE (2001: S. 6f) erklärt das Amt für Raumplanung Graubünden (ARE GR), dass ein Abbruch und Wiederaufbau vor der RPG / RPV-Revision im Jahre 2000 bei

Temporärsiedlungsgebiet (was Maiensässe darstellen) nur bei besonderen Verhältnissen wie z.B. schlechte Bausubstanz zulässig war. Neu regelt Artikel 42 Absatz 4 RPV den Abbruch und Wiederaufbau:

„⁴ Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder –anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.“

Zur Kombination von Wiederaufbau mit Zweckänderung und Erweiterung schreibt das Infoblatt (2001: S. 7) folgendes: „Sofern die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung im Wesentlichen gewahrt bleibt und auch die übrigen Voraussetzungen nach Art. 24c RPG resp. Art. 42 RPV erfüllt sind, ist grundsätzlich der Abbruch und Wiederaufbau mit einer massvollen Erweiterung und einer teilweisen Änderung kombinierbar.“ Der Standort darf gemäss diesem Artikel geringfügig von demjenigen des früheren Baus abweichen, hier verweist das Infoblatt (2001: S. 7) auf einen Bundesgerichtsentscheid⁴, welches eine Verschiebung von 40 Meter als zulässig erachtete, jedoch ein Abweichen von 240 Meter ablehnte. Das Infoblatt (2001: S. 7) schreibt, eine Abweichung von bis zu 100 Meter könne gerade noch als vereinbar mit Artikel 42 Absatz 4 RPV betrachtet werden. In Bezug auf die Maiensässe im Val Lumnezia ist dies insofern von Bedeutung, dass bei einem Umbau mit Abbruch und Wiederaufbau die Wände nach Bedarf anders aufgebaut werden könnten, um die Platzverhältnisse ideal einzuteilen. Aber die Hütte vom Stall abzutrennen ist kein Thema, denn gemäss Wild (Interview, 13.03.2009) würde hierfür keine Bewilligung erteilt werden. Dies geschieht nur in Ausnahmefällen mit objektiven Gründen, wie z.B. Lawinengefahr an diesem Ort.

Fazit

Die Revision des RPG und der RPV haben in Bezug auf Umbau und Zweckänderung von Maiensässen gewisse Sachen erleichtert und verbessert. So ist die Änderung zu touristischen Zwecken jetzt offiziell möglich für Bauten die vor dem 1.1.1972 erstellt wurden. Die Einschränkung betrifft das Val Lumnezia nicht, da gemäss Capaul (Interview, 28.03.2009), ab den 1950er Jahren keine neuen Maiensässe erstellt wurden. Ein kleines Hindernis in dieser

⁴ BGE 127 I 209 mit Hinweisen

Hinsicht stellt höchstens die Auflage, dass die Bruttogeschossfläche (BGF), welche nach dem 1.1.1972 innerhalb einer Hütte erstellt wurde, der 60%-Erweiterung angerechnet werden muss.

Die neuen Kriterien bzgl. Vergrösserung und Erweiterung beim Umbau hingegen stellen nach wie vor grosse Stolpersteine dar, besonders für das Val Lumnezia, da bei vielen Ställen kein oder ein zu kleiner Wohnteil vorhanden ist. Ohne diesen gibt es auch keinen Umbau oder Umnutzung zu touristischen Zwecken, somit bleiben viele Ställe ungenutzt und werden mit der Zeit, wenn nicht von Hand zerstört, zusammenfallen. Diese Beschränkung könne in den kommenden Jahrzehnten zu einer grossen Hypothek für das Landschaftsbild des Val Lumnezia werden, wie Capaul (Interview, 28.03.2009) überzeugt ist.

Im RPG unter Artikel Art. 24d Absatz 2 wird ein kleines Hintertürchen aufgemacht, indem die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen wird. Mattli (Interview, 11.05.2009), Bauberater bei der Denkmalpflege des Kanton Graubündens, führt jedoch aus, dass im Val Lumnezia fast keine Gebäude die nötige Objektqualität aufweisen würden. Um flächendeckend im Val Lumnezia Maiensässe ohne Wohnteil ausbauen zu können, müsste ein neues Gesetz geschaffen werden.

4.2 Hypothetische Umgestaltung des aktuellen Gesetzes

Im Kapitel 4.1 wurde das aktuelle Gesetz analysiert und dessen Problematik im Zusammenhang mit dem Umbau oder der Umnutzung von Maiensässen dargelegt. Im folgenden Abschnitt wird ein fiktives Gesetz aufgesetzt, welches die Rahmenbedingungen für die Abschätzung des wirtschaftlichen Potenzials setzt. Wie schon in der Einleitung geschrieben, wird die Festlegung dieses Gesetzes primär von ökonomischen Überlegungen geleitet und weniger von kulturellen oder historischen Diskussionen. Nichts desto trotz werden Problembereiche aufgezeigt, damit diese im Hinterkopf platziert sind und als Anregung dienen.

In den Augen von Wild (Interview, 13.03.2009) bestünde die wirkungsvollste Lösung im Kontext dieser Arbeit aus folgenden Punkten:

- *Eine Nutzungsänderung sollte unter strengen Auflagen ermöglicht werden, auch wenn kein Wohnteil besteht, vorausgesetzt das Objekt wird nicht mehr für den bisherigen Zweck gebraucht und eignet sich für die vorgesehene Nutzung.*

- *Keine Beschränkung von Flächen analog zu Artikel 42 Absatz 3 RPV, sondern nur eine Beschränkung von Wohneinheiten. So wäre z.B. bei einem Maiensäss nur eine Wohneinheit erlaubt.*
- *Auf jeden Fall müsste Rücksicht auf Artikel 42 Absatz 1 RPV genommen werden. Neben dem Landschaftsbild müsste auch die architektonische Qualität / Identität der Baute und dessen Umfeldes in ausserordentlichem Masse gewichtet werden.*

Für diese Regelung müsste ein neuer Artikel geschaffen werden, da es sich hier nicht um zonenwidrige Bauten handelt, sondern um zonenkonforme BAB, welche keine Funktion mehr aufweisen. Der Artikel müsste funktionslos gewordene Maiensässe ohne Wohnteil erfassen und aus Sicht des Autors wie folgt lauten (anlehnd an Artikel 42 RPV):

¹ *Nutzungsänderungen und Baumassnahmen an funktionslos gewordene Maiensässe ohne Wohnteil sind zulässig, wenn die Identität des Maiensässes einschliesslich seiner Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt und wenn sich das Maiensäss für die vorgesehene Nutzung eignet. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.*

² *Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:*

- a) Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die gesamte Fläche umgenutzt werden, jedoch keine Erweiterungen nach aussen.*
- b) Pro Maiensäss darf höchstens eine neue Wohneinheit entstehen.*
- c) Abbruch und Wiederaufbau sind unzulässig.*

Ein solcher Artikel würde all den funktionslos gewordenen Maiensässen ohne Wohnteil die Möglichkeit einer Nutzungsänderung hin zu touristischen Zwecken ermöglichen. Bei der Festlegung dieses Artikels wurde auch hinterfragt, ob ein solcher Umbau bzw. eine solche Umnützung sinnvoll gestaltet werden kann, sodass eine Investition attraktiv erscheint. Durch die Freiheit im Innern die ganze Fläche umzunützen und freie Hand bei der inneren Gestaltung zu haben, scheint ein Umbau eines solchen Maiensässes im Vergleich zu den heutigen Möglichkeiten sehr attraktiv. Die Abbildung 21 auf Seite 40 zeigt ein Maiensäss, welches bereits nach den Regeln von diesem fiktiven Gesetz umgebaut wurde. Dieses Maiensäss dient als Paradebeispiel, denn von aussen ist es kaum ersichtlich, dass hinter den alten Fassaden eine Wohneinheit besteht und genutzt wird. Wie es allerdings rechtlich möglich war so umzubauen, entzieht sich der Kenntnis des Autors. Es ist durchaus im Sinne dieser Arbeit, dass

der Geist des Maiensässes erhalten bleibt, trotz der Nutzungsänderung. Tarnutzer (Interview, 17.04.2009) betont, dass die Nutzung bestehender Gebäude sinnvoll ist, jedoch nur wenn die Rahmenbedingungen in gestalterischer Art eingehalten werden und das Landschaftsbild oberste Priorität hat.



Abbildung 21 Maiensäss in Vignogn (Quelle: eigenes Bild)

Die grundbuchamtliche Behandlung ist ein weiteres Thema, welches es zu beachten gibt. Caduff (Interview, 01.05.2009) führt aus, dass im bäuerlichen Bodenrecht geregelt ist, dass ein Nicht-Landwirt höchstens 1'000 m² Landwirtschaftsland erwerben kann. In der Vergangenheit sei in diesen Fällen der Stall mit einem kleinen Umschwung⁵ ausparzelliert worden. Caduff (Interview, 01.05.2009) erklärt weiter, dass der neuen Parzelle ein Durchgangsrecht gewährt werde, damit dem neuen Eigentümer sichergestellt ist, dass er das Maiensäss auch immer erreicht. Dies setzt voraus, dass der Stall mitten auf der Parzelle liegt und nicht direkt an einer Strasse. Diese Praxis hat sich bewährt und wird so auf dem Grundbuchamt vollzogen.

4.3 Kritische Auseinandersetzung

Das in Kapitel 4.2 beschriebene hypothetische Gesetz würde den Bauern bzw. Eigentümern von Ställen ohne Wohnteil eine ökonomische Alternative zum Abbruch oder Verfall des Stalles bieten. Dieser Eingriff in die Gesetzgebung und somit in diesen Immobilienmarkt hätte

⁵ Rund 5 Meter Abstand von der Hauptfassade, 3 Meter von den restlichen drei Seiten

Konsequenzen, welche gut analysiert und nicht ausser Acht gelassen werden dürfen. Im Folgenden werden drei von Wild (Interview, 13.03.2009) erwähnte problematische Bereiche von solch einer Lockerung des Gesetzes aufgezeigt:

- *Störungen der Umwelt:*

Eine Ausweitung der Wohneinheiten im Gebiet der Maiensässe hätte Störungen der Natur zur Folge. Lärmemissionen, erhöhter Verkehr, Ruhestörung der Tiere um ein paar Beispiele zu nennen. Dies würde sicher den Natur- und Heimatschutz auf den Plan rufen.

- *Infrastrukturproblematik*

Beim Bau einer Wohneinheit, oder auch erst später, kommen oft neue Infrastrukturwünsche dazu. Besonders die Wasser- und Abwasserversorgung ist ein Thema, aber auch Wünsche nach einer Garage, oder einen geteerten Vorplatz werden aktuell. Tarnutzer (Interview, 17.04.2009) entgegnet, dass schnell vergessen werde, dass die Strassen und Wege für die Bewirtschaftung der Wiesen und Wälder notwendig sind und sowieso gebraucht werden.

- *Übereinstimmung des Umbaus mit der Umwelt*

Das Bild der neu erstellten Wohneinheit sollte in jedem Fall mit der Umwelt korrespondieren. Das Landschaftsbild ist ein wichtiger Faktor für den Tourismus und eine Reihe unpassender Umbauten könnte diesem Bild einen grossen Kratzer hinterlassen, ja sogar die Glaubwürdigkeit dieser intakten Natur in Frage stellen.

Trotz der momentanen Problematik gilt es besonders vorsichtig bei einer möglichen Lockerung des Gesetzes vorzugehen. Gross sind die Risiken einer falschen oder zu liberalen Lockerung. Im Gegenzug ist die aktuelle Gesetzeslage nicht zufriedenstellend und entspricht weder den Vorstellungen der Eigentümer noch den Wünschen der Nachfrager. Keine Anpassung birgt eben so grosse Risiken für das Landschaftsbild des Val Lumnezia und hemmt zudem die Nachfrage, somit also wirtschaftliches Potenzial, welches das Val Lumnezia so dringend nötig hätte. Treffend beschreibt dies Tarnutzer (Interview, 17.04.2009): „Die bestehenden Gesetze zwingen uns zum Subventionsjägerdasein, anstatt uns zu erlauben das vorhandene Potenzial zu nutzen und Wertschöpfung zu generieren. Heute kommt ein Bundesbeamte auf das Maiensäss und zählt die verschiedenen Blumenarten pro Quadratmeter, damit der Subventionsbeitrag ermittelt werden kann. Was für ein Irrwitz!“

5. Abschätzung des wirtschaftlichen Potenzials

Wenn die blockierten Maiensässe auf einen Markt kommen, welcher nicht nur den Bauern zur Verfügung steht, sondern auf welchen auch die restliche Bevölkerung mitwirken kann, dann ergeben sich neue Rahmenbedingungen. Für diesen Markt muss eine neue Angebots- sowie Nachfragekurve abgeschätzt werden. Angebot und Nachfrage müssen separat über Umfragen ermittelt werden. In den folgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der Umfragen der Angebots- sowie der Nachfrageseite aufgezeigt und diskutiert. In einem weiteren Schritt wird das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage dargestellt und anhand von drei Szenarien abgebildet. Aus diesen Szenarien lassen sich dann die erwarteten Handänderungen und deren Wert ermitteln. Um das Potenzial für das Val Lumnezia und den umliegenden Dörfern abzuschätzen, muss die Wertschöpfung dieser Maiensässe mit konkreten Zahlen bemessen werden.

5.1 Die Angebots- und Nachfrageseite

Die Angebotsseite

Aufgrund der Inventarisierung wurde ersichtlich, dass 190 Maiensässe existieren, welche nach momentaner Rechtslage nicht ausgebaut werden dürfen. Mit Umfragen wurde versucht herauszufinden, inwiefern die Eigentümer bereit wären, diese blockierten Maiensässe bei der Umsetzung des fiktiven Gesetzes zu verkaufen und zu welchem Preis. Die Vorgehensweise basierte darauf, aus dem Telefonbuch in den sechs Lugnezer Gemeinden zufällig Personen auszuwählen und die Umfrage per Telefon durchzuführen. Gesamthaft wurden 50 Eigentümer interviewt, welche im Besitze eines Maiensässes der Gruppe 3 sind. Die Anzahl Anzurufende wurde proportional zum Bestand der Objekte pro Gemeinde festgelegt.

In einer weiteren Umfrage wurden 20 Eigentümer von bereits ausgebauten Maiensässen zufällig angerufen, um herauszufinden, ob eine Liberalisierung des Gesetzes einen Einfluss auf ihr Marktverhalten hätte.

Die Eigentümer der Maiensässgruppe 3

Bei allen Teilnehmern an der Umfrage, die Eigentümer eines oder mehrerer entsprechenden Maiensässen waren, wurde zuerst gefragt, ob das Maiensäss noch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werde. Bei 52% (26) war dies der Fall und die restlichen 48% (24) verneinten die Frage. Diese Frage ist insofern von Bedeutung, dass ein Bauer einen Stall, welchen er für

seinen Betrieb noch braucht, in der Regel nicht zu verkaufen bereit ist, ausser er hat ausweichende Lösungen.

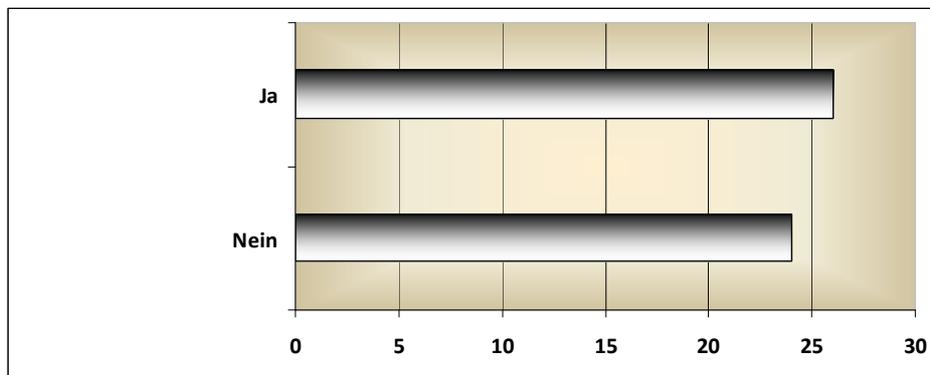


Abbildung 22 Die landwirtschaftliche Nutzung (Quelle: eigene Darstellung)

40% (20) der Befragten hätten generell Interesse das eigene Maiensäss selber auszubauen, falls das Gesetz es Ihnen jemals zulassen sollte. Erwähnenswert ist, dass vier Befragte bereit wären, trotz eigenem Interesse am Umbau den Stall zu verkaufen. In diesem Zusammenhang spielt der Verkaufspreis die entscheidende Rolle. 30'000 oder 40'000 CHF für einen Stall ist ein verlockendes Angebot. Im Gegensatz dazu ist ein Bauer, welcher auf seinen Stall angewiesen ist, grundsätzlich nicht bereit einen Verkauf in Betracht zu ziehen.

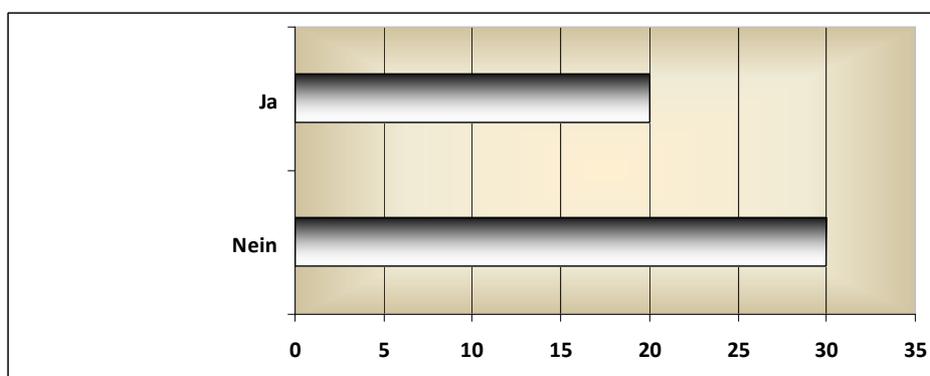


Abbildung 23 Das Eigeninteresse am Ausbau (Quelle: eigene Darstellung)

Die Hauptargumente, wieso kein Eigeninteresse besteht, waren zum Einen die finanziellen Anforderungen für einen solchen Umbau und zum Anderen der Besitz eines bereits ausgebauten Maiensässes. Die zwei bereits erfolgten Fragen leiten das Ergebnis der nachfolgenden Frage ab. Die Eigentümer wurden gefragt, ob es für Sie generell eine Option wäre das Maiensäss bei entsprechender Nachfrage und einem für Sie akzeptablen Preis zu verkaufen. Für 44% (22) der Befragten käme dies in Frage. Wenn diese Zahl nun auf den gesamten Bestand der Maiensässe der Gruppe 3 hochgerechnet wird, dann würde dies bedeuten, dass ungefähr 84 Maiensässe (44% von 190) auf den Markt kommen würden.

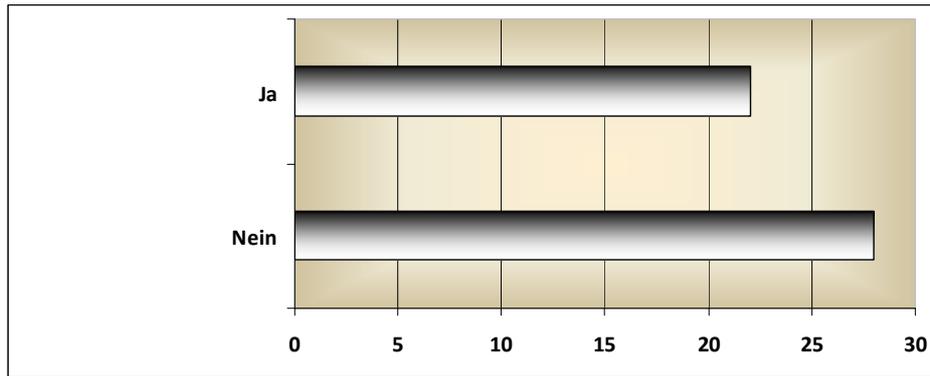


Abbildung 24 Das generelle Interesse an einem Verkauf (Quelle: eigene Darstellung)

Es gibt zwei Hauptpunkte, wieso die Maiensässe nicht verkauft werden. Auf der einen Seite werden gewisse Maiensässe noch für den Betrieb gebraucht, auf der anderen Seite wollen die Kinder es nicht verkaufen lassen, weil sie es irgendwann selber für touristische Zwecke nutzen möchten. Die sentimentale Bindung zu diesen Maiensässen, welche für fast jeden im Val Lumnezia zur Kindheit gehört haben, ist gross. Die Zurückhaltung bei den Verkaufsvorstellungen aufgrund des Nachwuchses wurde in den Gesprächen deutlich.

Als Zusatzfrage zum Verkauf wurde die Einstellung gegenüber einer Nutzniessung gefragt. Unter Nutzniessung ist die Vergabe der Nutzniessungsrechte für einen Zeitraum von 15 bis 30 Jahren an einen Interessierten zu verstehen und als Gegenleistung zahlt dieser, je nach Länge der Nutzniessung, den ganzen Umbau oder einen Teil davon. In der momentanen Situation ist die Nutzniessung ein beliebtes Konstrukt im Val Lumnezia. Dem Autor sind drei Fälle persönlich bekannt, welche in den letzten 3 Jahren in diesem Stile abgewickelt wurden. Die Nutzniessung hat den Vorteil, dass die Eigentümer das Maiensäss nicht verkaufen müssen und der Stall nicht verfällt, sondern ausgebaut wird. Viele Feriengäste sind aufgrund des praktisch inexistenten Marktes für ausgebaute Maiensässe bereit einen solchen Handel einzugehen. Auch hier haben 44% (22) der Befragten angegeben, für eine solche Möglichkeit offen zu sein.

Die Frage nach dem Preis eines Maiensässes scheint die interessanteste zu sein. Die 22 Antwortenden, die einen Kauf grundsätzlich in Betracht ziehen würden, wurden nach ihren Preisvorstellungen gefragt. Oft folgte eine lange Denkpause, denn die meisten konnten überhaupt nicht einschätzen, was für einen Wert ein solches Maiensäss unter den neuen Rahmenbedingungen haben würde.

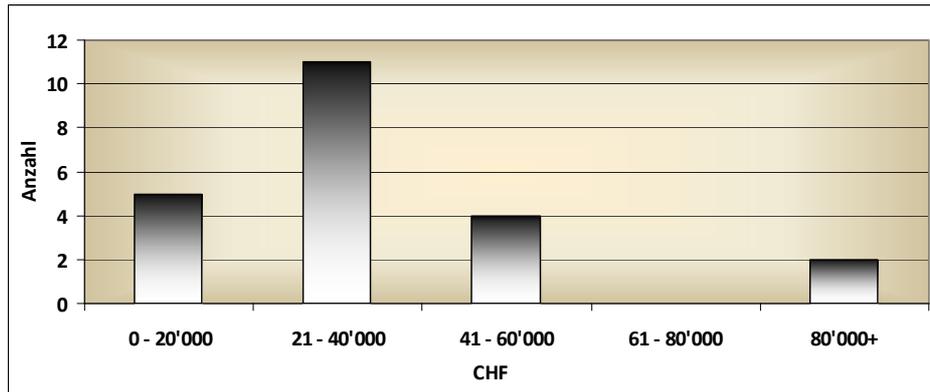


Abbildung 25 Die Preisvorstellung für ein Maiensäss (Quelle: eigene Darstellung)

50% (11) der befragten Eigentümer haben eine Preisvorstellung zwischen 21'000 und 40'000 CHF. Von diesen elf Personen haben sechs einen Preis von 30'000 und fünf Personen 40'000 CHF als ihre Vorstellung angegeben. Im Durchschnitt ergibt das einen Preis von 42'500 CHF. Werden der tiefste (15'000 CHF) und der höchste Preis (150'000 CHF) ausgeklammert, sinkt der Durchschnittspreis auf 38'500 CHF.

Die bereits ausgebauten Maiensässe

In einer weiteren Umfrage wurden 20 Eigentümer von bereits ausgebauten Maiensässen angefragt, ob sie bereit wären ihr Maiensäss bei entsprechender Nachfrage und entsprechendem Preis zu verkaufen.

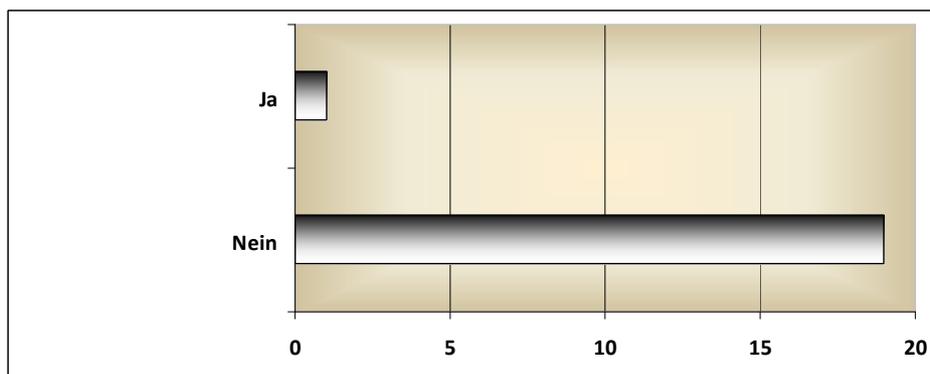


Abbildung 26 Die Bereitschaft ein ausgebautes Maiensäss zu verkaufen (Quelle: eigene Darstellung)

Von den 20 Angefragten war ein Einziger bereit sein Maiensäss zu verkaufen. Für die anderen 19 kam dies nicht in Frage, es wurde damit argumentiert, dass man dieses Maiensäss oft benutze und dies schon dem Vater oder Grossvater gehörte. Die Eigentümer haben ihre Kindheit in diesem Maiensäss verbracht und sind grundsätzlich nicht bereit das herzugeben. 200'000 CHF war die Preisvorstellung von der Person, die bereit wäre ihr Maiensäss zu verkaufen. Die Eigentümer messen diesem Maiensäss solch einen hohen Stellenwert bei, dass

es zu fast keinen Transaktionen kommt. Dies bestätigte auch Caduff (Interview, 01.05.2009) und gab an, dass es jährlich höchstens eine Transaktion eines ausgebauten Maiensässes auf dem Grundbuchamt des Lugnezses gebe.

Mit einer Anschlussfrage wurde versucht herauszufinden, ob eine Gesetzesänderung die Bereitschaft zum Verkauf erhöhen würde. Nur einer von diesen 19 gab an, dass ein Verkauf in Frage kommen würde, wenn er die Möglichkeit hätte irgendwo anders ein Maiensäss zu kaufen, welches er ausbauen könnte. Für die restlichen 18 war dies kein Thema, das eigene Maiensäss würden sie nie aus der Hand geben. Diesen Besitztumseffekt zeigt Knetsch (1989: S. 172f) eindrücklich an einer empirischen Untersuchung auf. In dieser wurde einer Gruppe Studenten eine Kaffeetasse geschenkt und nachher wurde jedem Studenten angeboten, seine Tasse gegen eine Tafel Schweizer Schokolade einzutauschen. Nur 11% der Studenten machten von diesem Angebot gebrauch. Einer anderen Gruppe wurde die genau gegenteilige Situation angeboten. Nur 10% der Studenten tauschten ihre Schweizer Schokolade gegen die Tasse ein. Schliesslich konnte eine dritte Gruppe, ohne zuerst etwas geschenkt bekommen zu haben, zwischen der Tasse und der Schweizer Schokolade entscheiden. 56% entschieden sich für die Tasse, 44% für die Schokolade. Dies zeigt deutlich auf, dass der eigene Besitz höher bewertet wird als ein fremdes Gut.

Die Nachfrageseite

Bei der Nachfrageermittlung wurde ein anderer Vorgehensansatz gewählt. Aufgrund von einer vorhandenen Interessentenliste für Maiensässshütten wurde ein Fragebogen erstellt und 50 Interessenten per Mail zugesandt. Der Fragebogen konnte über eine Internetseite ausgefüllt und anonym abgesendet werden. Die Interessenten hatten sich alle seit dem Ausschreiben eines Maiensässes⁶ in Lumbrein am 17.03.2007 beim Autor gemeldet und ihr Interesse am Kauf eines Maiensässes bekundet. In erster Linie sollten die Preisvorstellungen der Interessenten für zwei verschiedene Objektarten und die Konkurrenzsituation zwischen Maiensässshütten und anderen Ferienobjekten im Val Lumnezia ermittelt werden. In einem zweiten Schritt wurden persönliche Angaben der Interessenten verlangt, um ein Bild zu erhalten, welche Leute sich für ein Maiensäss interessieren. Einen Überblick über die

⁶ Diese Ausschreibung beinhaltete keine Kaufoption, sondern lediglich eine Nutzniessungsmöglichkeit

Ergebnisse erhält der Leser durch die Veranschaulichung und Diskussion der einzelnen Fragen und Antworten.

Die Zahlungsbereitschaft

Zuerst wurde gefragt, ob noch immer ein generelles Interesse am Kauf eines Maiensässes bestehe. 90% (18) der Antwortenden bejahten dies, zwei haben keine Angaben gemacht. Somit kann davon ausgegangen werden, dass diese 18 Personen ein ernsthaftes Interesse und auch dementsprechende Vorstellungen über ihre Zahlungsbereitschaft haben.

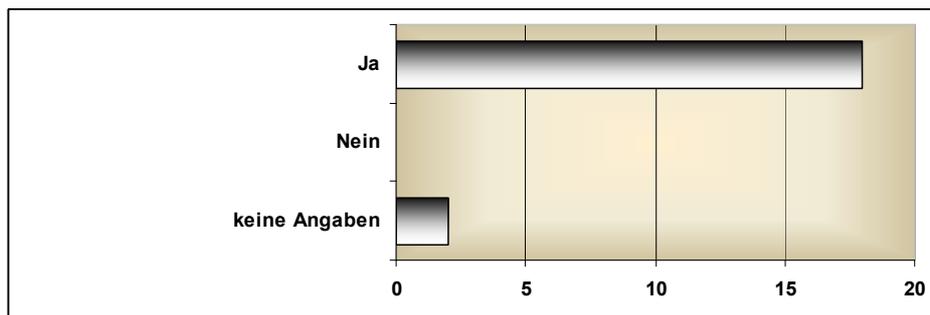


Abbildung 27 Das generelle Interesse am Kauf eines Maiensässes (Quelle: eigene Darstellung)

Die Interessenten wurden darauf hin gefragt, welchen Preis sie für ein bereits ausgebautes Maiensäss bereit wären zu zahlen. Als Standard für ein ausgebautes Maiensäss wurde den Interessenten folgende Angaben gemacht: Küche, Essteil, Schlafteil und WC, zwischen 25 und 35 m2 gross.

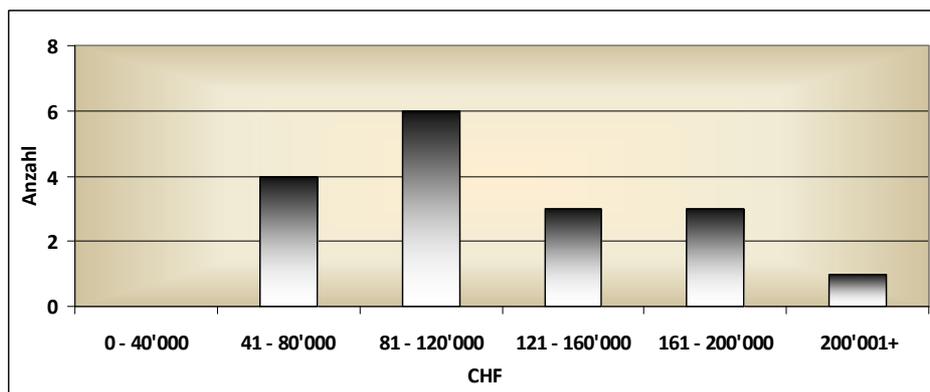


Abbildung 28 Die Zahlungsbereitschaft für ein ausgebautes Maiensäss (Quelle: eigene Darstellung)

Die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft lag bei rund 140'000 CHF. Wenn der tiefste (50'000 CHF) und der höchste Wert (500'000 CHF) weggelassen werden, um die extremen Ausreisser auszuklammern, ergibt sich ein Durchschnittspreis von rund 120'000 CHF. Das Angebot an ausgebauten Maiensässen ist, bis auf ganz wenige Ausnahmen, praktisch inexistent. Daher

verlieren diese Angaben an Relevanz für den weiteren Verlauf der Abschätzung des Potenzials, weshalb auf eine Vertiefung verzichtet wird.

Viel interessanter ist die Frage nach den noch nicht ausgebauten Maiensässen, welche im Moment bis auf 61 Ausnahmen vom Gesetz blockiert sind. Die Frage lautete, ob der Interessent bei Gelegenheit auch ein nicht ausgebautes Maiensäss kaufen würde, unter der Voraussetzung, dass der Erwerber den Stall aufgrund des Gesetzes ausbauen dürfte. Dies wäre die Situation bei dem fiktiven Gesetz, welches im Kapitel 4.2 ausführlich dargelegt und diskutiert wurde.

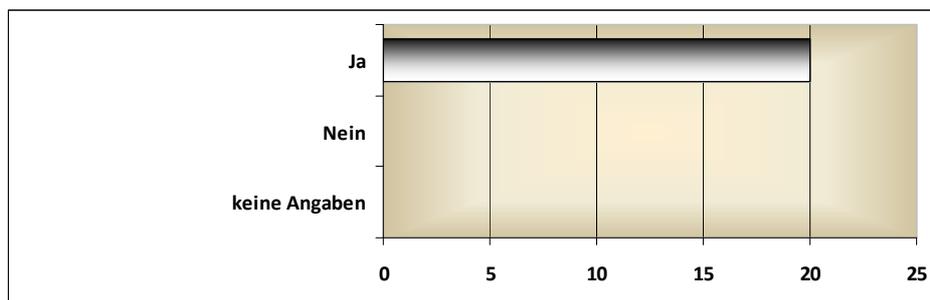


Abbildung 29 Die Bereitschaft ein nicht ausgebautes Maiensäss zu erwerben (Quelle: eigene Darstellung)

Bei dieser Frage haben 100% (20) der Befragten mit ja gestimmt, d.h. den Interessenten spielt es keine Rolle, ob sie ein bereits ausgebautes oder ein noch auszubauendes Maiensäss erwerben würden. Somit haben wir die gleichen Teilnehmer im Markt für ausgebaute wie im Markt für nicht ausgebaute Maiensässe. Dies ist ein sehr interessanter Punkt, denn das bedeutet, dass alle die im Moment ein ausgebautes Maiensäss suchen, bei einer Gesetzeslockerung auf die frei werdenden Ställe zurückgreifen und selber ausbauen würden. Da ein nicht ausgebautes Maiensäss natürlich Investitionen nach sich zieht, ist die Zahlungsbereitschaft für ein solches Objekt tiefer. Diese Zahlungsbereitschaft ist in der nächsten Grafik abgebildet.

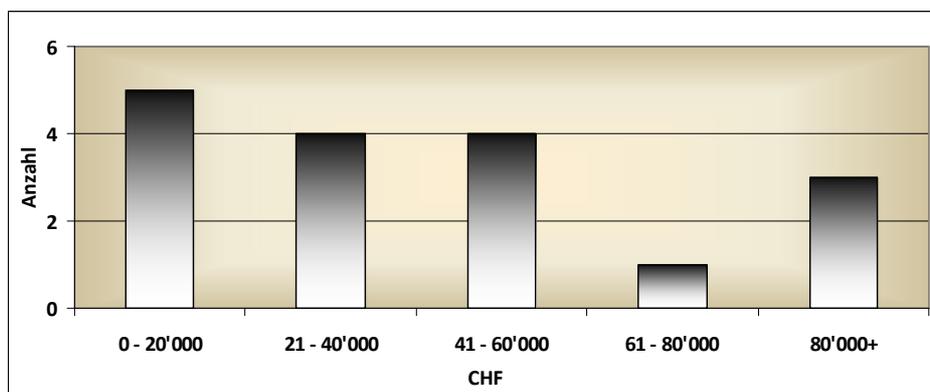


Abbildung 30 Die Zahlungsbereitschaft für nicht ausgebaute Maiensässe (Quelle: eigene Darstellung)

Der Mittelwert beläuft sich auf mehr als 54'000 CHF. Ohne den tiefsten (10'000 CHF) und ohne den höchsten (200'000 CHF) Wert liegt er bei knapp 48'000 CHF. Somit liegt die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft für ein nicht ausgebautes Maiensäss um 10'000 CHF höher als die Zahlungserwartung der verkaufswilligen Eigentümer. Die Nachfrager haben sich bereits länger mit diesem Thema beschäftigt und besitzen somit eine klare Preisvorstellung, was bei den meisten Anbietern nicht der Fall ist. Auf der anderen Seite sind die Interessierten nach langer Suche bereit einen hohen Preis zu zahlen, um endlich Besitzer eines lang ersehnten Maiensässes zu werden. Dies ist wahrscheinlich der Grund, wieso die Preisvorstellungen der Verkäufer tiefer als die Preisvorstellungen der Käufer liegen. Wie Knetsch (1989: S. 172ff) aufzeigt, herrscht in der Praxis in der Regel das Gegenteilige vor, nämlich dass die Eigentümer z.B. einer Immobilie den Wert deutlich höher einschätzen als der Käufer.

Aus diesen Preisangaben lässt sich herauslesen, wie viel die Interessenten planen bzw. bereit wären in den Ausbau eines Maiensäss zu stecken. Dies ergibt sich aus der Zahlungsbereitschaft für ein ausgebautes und ein nicht ausgebautes Maiensäss, was in diesen Fällen auf Ausbaurkosten von 75'000 bis 85'000 CHF⁷ schliessen lässt. Für all die Maiensässe ohne Anbau stellt dies eine durchaus realistische Summe dar. Die Ausbaurkosten hängen stark mit dem Ausbaustandard zusammen und es können höchstens gewisse Grundkosten definiert werden, welche für einen standardisierten Umbau zwingend sind, damit ein Mindest-Komfort möglich ist.

In der letzten Frage zu den Maiensässen mussten die Befragten angeben, ob sie generell ein Maiensäss in der Schweiz oder ob sie generell ein Ferienobjekt im Val Lumnezia suchen.

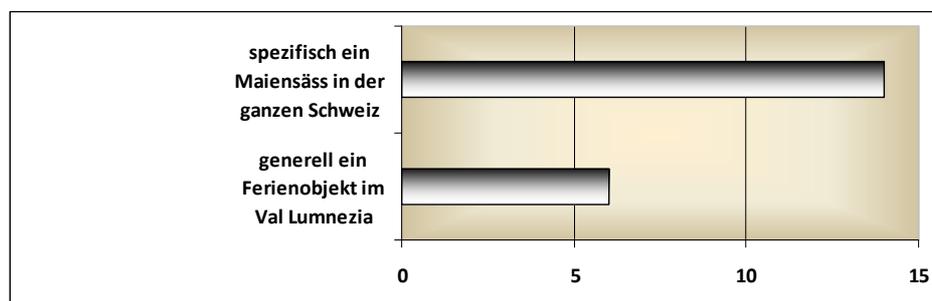


Abbildung 31 Konkurrenzsituation zwischen Maiensäss und anderen Ferienobjekten (Quelle: eigene Darstellung)

⁷ In den folgenden Berechnungen wird von 80'000 CHF Ausbaurinvestitionen ausgegangen

70% (14) der Antwortenden gaben an, spezifisch ein Maiensäss in der Schweiz zu suchen. Somit sind mehr als zwei Drittel der Suchenden nicht auf das geografische Gebiet Val Lumnezia beschränkt, sondern suchen schweizweit. Dies ist insofern interessant, wonach diese Kunden eine recht homogene Gruppe darstellen und solange es keinen aktiven Markt für Maiensässe jeglicher Art gibt, ihr Geld nicht im Val Lumnezia ausgegeben werden. Das sind alles Kunden, welche das Val Lumnezia an andere Regionen mit einem intakten Markt für Maiensässe verliert oder verlieren wird.

Persönliche Angaben

Im Zuge der Umfrage konnten die Befragten freiwillig persönliche Angaben machen. Aus diesen Informationen lässt sich gut herauslesen, welche Leute an Maiensässen im Val Lumnezia interessiert sind. Nachfolgend fasst die Tabelle die Antworten der Befragten zusammen.

| Jahrgang | | Jahreseinkommen (in CHF) | | Wohnkanton | |
|----------|---|--------------------------|---|------------|---|
| 1940-49 | 3 | 0 - 50'000 | 0 | ZH | 9 |
| 1950-59 | 5 | 51 - 90'000 | 4 | SG | 3 |
| 1960-69 | 6 | 91 - 150'000 | 9 | GR | 2 |
| 1970-79 | 6 | 150'000+ | 3 | AG | 2 |
| | | | | TG | 1 |
| | | | | SO | 1 |
| | | | | BL | 1 |
| | | | | GER | 1 |

Tabelle 9 Übersicht der persönlichen Angaben (Quelle: eigene Darstellung)

- *Das Alter*

Beim Alter lässt sich keine Fokussierung auf eine spezielle Altersgruppe erkennen. Ab 30 aufwärts bis 70 sind alle Altersklassen gleichmässig vertreten.

- *Das Jahreseinkommen*

Im Gegensatz zum Alter ist eine bestimmte Einkommensgruppe stark vertreten, nämlich die Leute mit einem monatlichen Einkommen von 7'500 – 12'500 CHF. Gemäss dem Bundesamt für Statistik (o.J.) beträgt das Durchschnittseinkommen eines Vollzeitangestellten 2006 in der Schweiz 5'674 CHF brutto, somit liegen mehr als drei

Viertel der Befragten über diesem Durchschnittseinkommen. Dies lässt auf eine kaufkräftige Kundschaft schliessen.

- *Der Wohnkanton*

Fast die Hälfte der Interessenten lebt im Kanton Zürich, gefolgt von drei im Kanton St. Gallen sowie je zwei in Graubünden und im Aargau. Das Einzugsgebiet ist v.a. im Raum Zürich und Südostschweiz zu finden. Nur ein kleiner Teil wohnt in fernere Kantone. Dies liegt sicher an der Reisezeit, von Zürich aus hat man rund zwei Stunden bis ins Lugnez. Für ein Wochenend-Feriengebiet wie das Lugnez sind kurze Anfahrtszeiten ein wichtiges Kriterium. Eventuell könnten sich mit der neuen Westumfahrung in Zürich die Gewichte etwas verschieben.

5.2 Abschätzung des wirtschaftlichen Potenzials⁸

Um das wirtschaftliche Potenzial abschätzen zu können, müssen die Angebots- und die Nachfragekurve in ein Modell abgebildet werden. Die Angebotskurve kann anhand der Umfrage ziemlich genau abgebildet werden, nur bei der Nachfragekurve war es im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich die Nachfragemenge zu bestimmen. Dies hätte eine schweizweite, wenn nicht europaweite, repräsentative Umfrage verlangt, was den Rahmen dieser Arbeit gesprengt hätte. Durch die Preisangaben ist die Verteilung jedoch bekannt und anhand von drei Szenarien kann mit verschiedenen Nachfragemengen eine Bandbreite angegeben werden.

Bevor die Ergebnisse der drei Szenarien vorgestellt werden, zuerst einige Anmerkungen zur Methodik bei der Ermittlung des Gleichgewichtspreises. Das Ziel ist es, den Markt für die Maiensässe, welche nach jetzigem Rechtsstand nicht ausgebaut werden können (also Gruppe 3), abzubilden. Auch die Fragebogen wurden in diese Richtung ausgelegt. Wie aber bereits gesehen, würde auch nach einer Lockerung des Gesetzes praktisch nichts am Markt für ausgebauten Maiensäss ändern. Nur einer hat Interesse gezeigt, bei Lockerung des Gesetzes, sein Maiensäss eventuell zu verkaufen und einen anderen Stall zu kaufen und auszubauen. Bei der Umfrage wurden die Befragten vor einer fiktiven Situation gestellt und wie die Menschen dann tatsächlich reagieren würden, wenn es eine Lockerung geben würde, dürfte von den

⁸ Die folgenden Ausführungen und Berechnungen basieren vorwiegend auf die Ausführungen von Platz und Hanser (2006), denn wie Casanova (Interview, 14.05.2009) ausführt, sei dies die grundlegendste Publikation der letzten Jahre, die sich mit der Wertschöpfung von Zweitwohnungen beschäftigt.

gemachten Angaben abweichen. Dies zu berücksichtigen wäre reine Spekulation, sodass sich die Abschätzung vollständig auf die Daten der Umfragen abstützt.

Das Modell geht davon aus, dass der Markt der bereits ausgebauten Maiensässe sich nicht verändert, wenn die Gesetze gelockert werden würden. Aus diesen Gründen wurde der Markt für die Maiensässgruppe 3 isoliert betrachtet. Beim Angebot ist durch das Inventar bekannt, dass 190 Maiensässe nach heutigem Recht nicht ausgebaut werden können und bei der Umfrage gaben 44% der Eigentümer (22 von 50 Befragten) solcher Liegenschaften an, ihr Maiensäss bei Möglichkeit zu verkaufen. Somit liegt die Angebotsmenge bei 84 Maiensässen und mit den gemachten Preisangaben der Eigentümer lässt sich die Angebotskurve dieser 84 Gebäude hochrechnen. Für diese Berechnung wurden die zwei Extremwerte wiederum weggelassen, um solche Ausreisser nicht überzugewichten. Nach der Hochrechnung wurden die gesamten Daten regressiert und die daraus resultierende Formel wurde für das Angebot eingesetzt. Auf der Nachfrageseite wurde gleich vorgegangen, nur konnte die Nachfragemenge nicht ermittelt werden. Dafür werden drei Szenarien entwickelt, eines mit einer Nachfragemenge von 70, eines mit 120 und eines mit 190. Diese Werte wurden aus Sicht einer mittleren Frist hinaus gewählt, denn innerhalb von gut 2 Jahren hatten sich 50 Interessenten auf das Inserat eines Maiensässes gemeldet. An dieser muss angemerkt werden, dass dieses ausgeschriebene Maiensäss nicht verkauft wurde, sondern nur gegen Nutzniessung für 20 – 30 Jahre überlassen wurde. Eine Nutzniessung, dies wurde durch viele Gespräche mit Interessenten deutlich, ist nicht konkurrenzfähig mit einem Kauf. Die Nachfrage bei Kaufobjekten dürfte daher höher sein.

| Marktmodelle | Szenario 1 (70 Nachfrager) | Szenario 2 (120 Nachfrager) | Szenario 3 (190 Nachfrager) |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Gleichgewichtsmenge (in Anzahl Objekte) | 42 | 59 | 76 |
| Gleichgewichtspreis (in CHF) | 38'500 | 48'785 | 59'288 |
| Verkaufserlös (in Mio. CHF) | 1.62 | 2.88 | 4.51 |

Tabelle 10 Verkaufserlöse anhand der drei Szenarien (Quelle: eigene Darstellung)

Die Resultate der Marktmodelle reichen von 42 bis 76 wechselnden Objekten. Der Marktpreis liegt zwischen 38'500 und 59'288 CHF, was einem Verkaufserlös zwischen 1.62 und 4.51 Mio. CHF entspricht.

Bei diesen Maiensässen kann davon ausgegangen werden, dass sie im Sinne einer Zweitwohnung genutzt würden. Denn von den 50 Interessenten war ein Einziger aus der Surselva, alle Anderen waren mehrheitlich auf der Chur – St. Gallen – Zürich Achse. Arpagaus und Spörri (2008: S. 52) definieren die Zweitwohnung als eine Wohnung, die nur zweitweise und nicht mit der Absicht des dauernden Verbleibens am Ort bewohnt wird. Durch diese Zusammensetzung wird das Maiensäss zu einem Exportgut für das Val Lumnezia sowie deren umgebenden Gemeinden und generiert Wertschöpfung. Plaz und Hanser (2006: S. 20ff) teilen die Generierung von Wertschöpfung in Bau und in der Nutzung von Zweitwohnungen auf. Erstere ist in diesem Sinne einmalig anfallend, die Zweitere kehrt jedes Jahr wieder. Die Nutzung wird weiter in den Besitz von Zweitwohnungen, den Konsumausgaben der Eigentümer und in den Konsumausgaben der Drittmieten unterteilt:

Bau von Zweitwohnungen

Im Fall dieser Arbeit bezieht sich dies auf den Ausbau der Maiensässe. Bei der Nachfrageermittlung wurde sichtbar, aus der Differenz der Zahlungsbereitschaft von ausgebauten Maiensässen und noch nicht ausgebauten Maiensässen, dass die Nachfrager bereit wären zwischen 75'000 und 85'000 CHF in den Ausbau zu stecken. Wie schon erwähnt wird mit durchschnittlichen 80'000 CHF Ausbauiinvestitionen gerechnet. Von den gesamten Bauausgaben werden analog zu Plaz und Hanser (2006: S. 21) 65% der Wertschöpfung in der Region zugerechnet.

Besitz von Zweitwohnungen

Plaz und Hanser (2006: S. 22) haben die Ausgaben einer durchschnittlichen Zweitwohnung⁹ für den Kanton Graubünden berechnet. Diese Angaben können jedoch nicht 1:1 für ein Maiensäss übernommen werden. Deshalb müssen die verschiedenen Ausgaben jeweils der Realität der Maiensässe angepasst werden. Der Korrekturfaktor wurde von Plaz und Hanser (2006: S. 22) eingesetzt, um die Zahlen vom Oberengadin mit seinen Eigenheiten an den Durchschnitt Graubündens anzupassen. Der Hauptgrund waren die leeren Wohnungen und die verschiedene Gästestruktur im Engadin.

Ein Maiensäss weist auch Eigenheiten auf, die angepasst werden müssen. So ist ein Maiensäss nicht an die Stromversorgung angeschlossen, sondern bezieht seinen Strom über eine

⁹ Plaz und Hanser (2006: S. 30) haben lediglich die mittlere Grösse von 78 m² angegeben. Dies entspricht etwa einer grosszügigen 3 ½ Zimmerwohnung, mit einem Wert von +/- 275'000 CHF im Val Lumnezia

Solaranlage. Auch haben sie keine Verwaltung, Hauswartung, Reinigung, Wäsche oder TV, Kabel und Telefon. Bei den Steuern und der Versicherung wurde davon ausgegangen, dass ein Maiensäss rund die Hälfte einer durchschnittlichen Zweitwohnung wert ist, deshalb wurden die Zahlen halbiert. Die Kurtaxe wurde ans Lugnez angepasst, die beträgt für ein Maiensäss 100 CHF pauschal pro Jahr. Die Heizungskosten wurden nicht angepasst, da das Holz und/oder die Gasflaschen nicht umsonst sind. Unterhalt und Erneuerung wurden auch nicht angepasst, da ein Maiensäss ähnliche Installationen wie eine 3 ½ Zimmerwohnung aufweist und zudem ein ganzer Stall unterhalten werden muss. Die Hypothekarzinsen wurden nach unten korrigiert. Wenn von durchschnittlichen Investitionen von 128'785 CHF¹⁰, einer Hypothek in Höhe von 50% der Investitionen und einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% ausgegangen wird, ergibt sich die Summe von 3'220 CHF. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick.

| Ausgaben für Besitz (in CHF/Einheit) | Oberengadin | Gesamt GR | Maiensäss |
|---------------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| Strom | 728 | 670 | 0 |
| Steuern | 2'214 | 2'037 | 1'018 |
| Kurtaxen/Gebühren | 465 | 428 | 100 |
| Versicherungen | 483 | 444 | 222 |
| Verwaltung | 625 | 575 | 0 |
| Hauswartung | 706 | 650 | 0 |
| Heizung | 711 | 654 | 654 |
| Reinigung, Wäsche | 485 | 446 | 0 |
| Unterhalt und Erneuerung | 1'337 | 1'230 | 1'230 |
| Hypothekarzins | 4'038 | 3'715 | 3'220 |
| Anderes, TV, Kabel, Telefon | 633 | 582 | 0 |
| | 12'425 | 11'431 | 6'444 |
| Korrekturfaktor / 92% | Wertschöpfung: 4'318 CHF | | |
| Wertschöpfung zu Ausgaben / 67% | | | |

Tabelle 11 Wertschöpfung durch Besitz eines Maiensässes (Quelle: angelehnt Plaz und Hanser, 2006)

Zusammen ergeben sich somit jährliche Ausgaben in Höhe von 6'444 CHF pro Maiensäss. Von diesen Ausgaben werden 67% der regionalen Wertschöpfung angerechnet (Plaz und Hanser, 2006: S. 22), was eine Wertschöpfung aus dem Besitz von 4'318 CHF pro Maiensäss ergibt.

Konsumausgaben der Eigentümer

Diese Ausgaben werden an Plaz und Hanser (2006: S. 23) angelehnt und wieder auf die Eigenheiten der Maiensässe ausgelegt. Da die Maiensässe in den Wintermonaten, d.h. von

¹⁰ 48'785 CHF Kaufpreis (mittleres Szenario) und 80'000 CHF Investitionen

Ende Oktober / Anfang November bis Ende März / Anfang April für fast ein halbes Jahr mit dem Auto nicht erreichbar sind, seltener genutzt werden als im Sommer, werden die Sommerausgaben zu 80% gewichtet und die Winterausgaben nur zu 20%. Die verschiedenen Ausgabekategorien unterscheiden sich auch bei einem Maiensäss nicht. Wieder wurde ein Korrekturfaktor angewendet, diesmal jedoch um 76% und das Verhältnis von Tourismuswertschöpfung zu –ausgaben beläuft sich wieder auf 67%. Die Logiernächte werden bei Plaz und Hanser (2006: S. 23) mit 74 angegeben und das Verhältnis Winter zu Sommer mit 36 zu 30 Tagen angegeben. Die Logiernächte bei den Maiensässen werden wieder 1/5 Winter und 4/5 Sommer gewichtet und auf diese 74 Logiernächte hochgerechnet. Bei rund halbjähriger Benutzung ergeben sich dann 35 Logiernächte pro Maiensäss pro Jahr.

| Konsumausgaben der Eigentümer (in CHF/Logiernacht) | Oberengadin | | | Gesamt GR | Maiensäss |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| | Winter | Sommer | Gewichtet | Gewichtet | Gewichtet |
| Übernachtung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skipass/Bergbahnbillet | 22 | 5 | 15 | 11.6 | 6.4 |
| Verpflegung im Ort | 30 | 23 | 27 | 20.7 | 18.5 |
| Verpflegung im Ski-/Wandergebiet | 25 | 8 | 18 | 13.7 | 8.7 |
| Ausgaben im Detailhandel/Schmuck | 20 | 20 | 20 | 15.2 | 15.2 |
| Freizeit/Nightlife | 10 | 10 | 10 | 7.6 | 7.6 |
| Verkehr im Feriengebiet | 5 | 8 | 6 | 4.6 | 5.6 |
| Anderes | 15 | 15 | 15 | 11.4 | 11.4 |
| | 127 | 89 | 112 | 84.8 | 73.4 |
| Korrekturfaktor / 76% | | | | Wertschöpfung: 1'722 CHF / Einheit | |
| Wertschöpfung zu Ausgaben / 67% | | | | | |
| Maiensäss gewichtet: 1/5 Winter / 4/5 Sommer | | | | | |
| Logiernächte 35 / Verhältnis Winter/Sommer 36/30 | | | | | |

Tabelle 12 Wertschöpfung durch Konsum der Eigentümer (Quelle: angelehnt an Plaz und Hanser, 2006)

Nach Berücksichtigung aller Faktoren ergeben sich 1'722 CHF Wertschöpfung / Einheit. Die Wertschöpfung wurde pro Einheit angegeben, damit sich die Berechnung nachher vereinfacht. Bei den Konsumausgaben der Eigentümer ist übrigens die Nutzung von Verwandten und Freunde inbegriffen, jedoch nicht die Vermietung an Dritte (Plaz und Hanser, 2006: S. 23).

Konsumausgaben der Drittmieten

Die Vermietung an Dritte findet gemäss Plaz und Hanser (2006: S. 13) in 25% der Fälle statt und da nur 10 – 20% (Plaz und Hanser, 2006: S. 5) der Zweitwohnungen im Besitz von Einheimischen ist, können diese 25% für die Maiensässe auch angewendet werden. Leider finden sich keine Angaben über Logiernächte pro Maiensäss. Der Autor hat an dieser Stelle einen Wert von 50 Logiernächten angenommen, basierend auf seine persönliche Erfahrung mit der Vermietung von Maiensässen und der Erfahrung anderer Eigentümer. Bis auf den Korrekturfaktor wurde bei der Ermittlung der Ausgaben gleich vorgegangen wie bei den

Konsumausgaben der Eigentümer. Dies ergibt eine jährliche Wertschöpfung von 1'982 CHF pro vermietetes Maiensäss. Somit liegt diese Zahl um 250 CHF höher als die Konsumausgaben der Eigentümer. Zwar sind die Ausgaben pro Logiernacht tiefer, jedoch weist ein vermietetes Maiensäss eine höhere Auslastung auf.

| Konsumausgaben der Drittmietter (in CHF/Logiernacht) | Oberengadin | | | Gesamt GR | Maiensäss |
|---------------------------------------------------------|-------------|--------|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| | Winter | Sommer | Gewichtet | Gewichtet | Gewichtet |
| Übernachtung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skipass/Bergbahnbillet | 26 | 3 | 16 | 13.3 | 6.5 |
| Verpflegung im Ort | 18 | 18 | 18 | 15.3 | 15.3 |
| Verpflegung im Ski-/Wandergebiet | 21 | 14 | 18 | 15.0 | 13.1 |
| Ausgaben im Detailhandel/Schmuck | 15 | 14 | 15 | 12.8 | 12.1 |
| Freizeit/Nightlife | 5 | 5 | 5 | 4.3 | 4.3 |
| Verkehr im Feriengebiet | 2 | 2 | 2 | 1.7 | 1.7 |
| Anderes | 9 | 7 | 8 | 6.8 | 6.3 |
| | 96 | 63 | 81 | 69.2 | 59.2 |
| Korrekturfaktor / 85% | | | | Wertschöpfung: 1982 CHF / Einheit | |
| Wertschöpfung zu Ausgaben / 67% | | | | | |
| Maiensäss gewichtet: 1/5 Winter / 4/5 Sommer | | | | | |
| 50 Logiernächte bei 25% Vermietungsquote | | | | | |

Tabelle 13 Wertschöpfung durch Konsum von Drittmiettern (Quelle: angelehnt an Plaz und Hanser, 2006)

Folglich werden die obigen Ausführungen auf jedes Szenario angewendet. Die Zahlen entsprechen den oben genannten und wurden mit der jeweiligen Zahl der wechselnden Maiensässe hochgerechnet.

| Wertschöpfung | Szenario 1 (70 Nachfrager) | Szenario 2 (120 Nachfrager) | Szenario 3 (190 Nachfrager) |
|-------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ausbau (in Mio. CHF) | 2.18 | 3.07 | 3.95 |
| Besitz (in CHF/Jahr) | 181'341 | 254'741 | 328'141 |
| Konsumausgaben Eigentümer (CHF/Jahr) | 72'307 | 101'575 | 130'842 |
| Konsumausgaben Drittmietter (CHF/Jahr) | 20'810 | 29'232 | 37'655 |

Tabelle 14 Überblick über die Wertschöpfung der drei Szenarien (Quelle: eigene Darstellung)

Der Ausbau würde einmalig eine Wertschöpfung zwischen zwei und vier Millionen generieren. Eine jährliche Hochrechnung des Ausbaus macht keinen Sinn, da die Anzahl Maiensässe gegeben ist und es keine neuen Einzonungen oder Neubauten geben wird. Wichtig ist deshalb die jährliche Wertschöpfung dieser Maiensässe. Der Besitz macht zwei Drittel der jährlichen Wertschöpfung aus. Die Konsumausgaben der Eigentümer / Drittmietter generieren zusammen

den restlichen Drittel. Die folgende Tabelle legt die einmaligen wie auch die wiederkehrenden Einnahmen für die einheimische Bevölkerung und Gewerbe dar. Der Verkaufserlös der Maiensässe zählt in diesem Sinne auch als Wertschöpfung, da diese im jetzigen Stadium fast keinen Wert aufweisen und erst bei einer Lockerung des Gesetzes einen sprunghaften Wertanstieg verzeichnen würden.

| Potenzial für das Val Lumnezia und den umliegenden Gemeinden | | | |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| | Szenario 1 (70 Nachfrager) | Szenario 2 (120 Nachfrager) | Szenario 3 (190 Nachfrager) |
| Einmalig (in Mio. CHF) | 3.80 | 5.95 | 8.46 |
| Wiederkehrend (in CHF/Jahr) | 274'458 | 385'548 | 496'638 |

Tabelle 15 Einmaliges und wiederkehrendes Potenzial für die Region (Quelle: eigene Darstellung)

Einmalig würde eine Gesetzeslockerung Einnahmen, je nach Entwicklung, zwischen vier und fast neun Millionen CHF generieren. Die neuen Eigentümer dieser Maiensässe, welche praktisch ausnahmslos Feriengäste wären, würden jährlich eine Summe von 275'000 bis zu 500'000 CHF im Tal generieren. Wie bei der Angebotsumfrage gesehen, haben 40% (20) der Befragten angegeben, selber Interesse daran zu haben ihr Maiensäss umzubauen, wenn sich die Möglichkeit in Zukunft (z.B. durch Gesetzeslockerung) ergebe. Von diesen 20 sind nur 4 bereit gewesen, bei entsprechender Nachfrage das Maiensäss auch zu verkaufen. Somit würden nochmals rund 60 blockierte Maiensässe umgebaut werden. Zwei Eigentümer haben auch angegeben, das Maiensäss auszubauen um an Feriengäste zu vermieten. Dies würde die Konsumausgaben der Drittmieten steigern. Dieses zusätzliche Potenzial konnte im Rahmen dieser Umfragen jedoch nicht ermittelt werden und würde das wiederkehrende Potenzial nur marginal verändern.

Viel entscheidender ist die Angabe von 2/3 der befragten Nachfrager, spezifisch ein Maiensäss in der ganzen Schweiz zu suchen und nicht unbedingt ein Ferienobjekt im Val Lumnezia. Dadurch gewinnen die Zahlen an Bedeutung, denn dieses vorhandene Potenzial verliert das Val Lumnezia (und auch der Kanton Graubünden) zum grossen Teil an andere Regionen oder sogar ans Ausland.

6. Schlussbetrachtung und Ausblick

Diese Arbeit hat aufgezeigt, dass die jetzigen baurechtlichen Vorschriften zusammen mit der regen Ausbautätigkeit der einheimischen Bevölkerung den Immobilienmarkt für Maiensässe im Val Lumnezia praktisch lahmgelegt haben. Auf Grundlage eines fiktiven Gesetzes wurden die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sowie auf die einheimische Wertschöpfung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass 44% oder 84 der 190 blockierten Maiensässe auf einen Markt kämen. Das fiktive Gesetz hätte, den Umfrageergebnissen zufolge, nur einen marginalen Einfluss auf den Markt für ausgebaute Maiensässe. Jedoch ob die Eigentümer bei einer Lockerung gleich handeln würden wie sie angegeben haben, ist wiederum eine andere Frage. Die Umfrage bei den Nachfragern brachte erstaunliche Ergebnisse zu Tage, so ist die Zahlungsbereitschaft für ein noch nicht ausgebautes Maiensäss höher als die Preiserwartung der Anbieter. Wieso das so ist, entgegen des in der Praxis festgestellten Besitzumseffektes, bleibt Spekulation. Die Nachfrager sind oft schon lange auf der Suche, dies hat ihre Zahlungsbereitschaft wahrscheinlich nach oben gedrückt. Andererseits können viele Eigentümer den Wert eines solchen Stalles in einer liberalisierten Marktsituation gar nicht einschätzen und gehen somit von tiefen Werten aus, da diese Maiensässe für sie im Moment fast keinen Wert haben.

Die Wertschöpfung beläuft sich, je nach Szenario, auf einmalig zwischen 3.8 und 8.5 Mio. CHF und wiederkehrend zwischen 275'000 und 500'000 CHF jährlich. Für ein Tal wie das Val Lumnezia, welches in einem Bericht¹¹ von Cavelti und Kopainsky (2008: S. 3) zu einem potenzialarmen Raum zweiter Priorität eingestuft wurde, ist jegliche Wertschöpfung wichtig. Leider gibt es keine Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt des Val Lumnezia. Die Surselva generierte im Jahre 2003 gemäss Blumenthal und Vincenz (2005: S. 8) eine Wertschöpfung von einer Milliarde CHF. Die Val Lumnezia wird tendenziell einen kleinen Prozentsatz an dieser Wertschöpfung beitragen. Von daher wäre diese Wertschöpfung durch diese Maiensässe sehr wertvoll für das Tal. Ersichtlich wurde auch, dass die Nachfrager eine sehr homogene Gruppe darstellen, d.h. zwei Drittel suchen in erster Linie ein Maiensäss und nicht ein Ferienobjekt im Val Lumnezia. Somit verliert das Val Lumnezia und auch der Kanton Graubünden diese Gäste und damit diese Wertschöpfung an andere Kantone oder sogar ans Ausland.

¹¹ Dieser Bericht wurde u.a. vom Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden in Auftrag gegeben

Diese Arbeit hat ein fiktives Gesetz formuliert mit dem es machbar ist jegliche Maiensässe für touristische Zwecke umzunutzen. Wie bereits an einem Beispiel aufgezeigt (Abbildung 21, Seite 40), ist es möglich sehr schonend und ohne das Landschaftsbild in Gefahr zu setzen umzubauen. Wild (Interview, 13.03.2009) führt aus, dass im Zuge der momentanen Vernehmlassung zu dem neuen Bundesgesetz über die Raumentwicklung (REG) Forderungen über die Lockerung der Umnutzung von bereits bestehenden Gebäuden ausserhalb der Bauzone laut wurden. In welche Richtung und welche neue Regelungen dieses Gesetz, welches das alte RPG ablösen soll, mit sich bringen werde, sei noch nicht absehbar. Tarnutzer (Interview, 17.04.2009) bekam vom ehemaligen ARE Direktor Rumley die Antwort, es sei unmöglich diese Maiensässe freizugeben, sonst müsse man die ganze Schweiz zum Baugebiet erklären. Dem entgegnet Tarnutzer (Interview, 17.04.2009), dies sei ein Grundsatzentscheid, entweder man könne die Gebäude nutzen, erhalte und pflege somit die Kultur und Landschaft, bringe Leben und Wertschöpfungspotenzial in diese Räume. Oder man lasse alles zerfallen, entvölkere die Räume und bleibe dem heutigen Subventionierungsgedanken treu.

Im Vernehmlassungsentwurf wird unter Art. 56 REG Absatz 1 erlaubt, die BAB, welche in ihrer Substanz erhalten und rechtmässig erstellt worden sind, mit einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde zu erneuern oder umzunutzen, wenn dadurch keine erheblichen neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehe. In Absatz 2 wird dieser Artikel wiederum beschränkt, so benötigt es für die Umnutzung von ursprünglich unbewohnten Bauten zu Wohnzwecken besondere Gründe. Es wird jedoch nicht ausgeführt was besondere Gründe sind. Auf jeden Fall wird das neue REG die Weichen für die Zukunft der Maiensässe im Val Lumnezia legen. Es bleibt abzuwarten ob überhaupt und wie die eidgenössischen Räte das neue Gesetz ausgestalten und welche Möglichkeiten den Eigentümern solcher Bauten eingeräumt werden.

Boesch (Interview, 16.04.2009) stellt klar, dass es grundsätzlich zwei Interessensgruppen gebe. Entweder unterstütze man die Erhaltung der Maiensässe oder man bevorzuge, diese Maiensässe in Ruhe zu lassen. Auf jeden Fall, egal welcher Seite man angehöre, werden es die Maiensässe im ursprünglichen landwirtschaftlichen Sinne nicht überleben. Denn die Tendenz zur Funktionslosigkeit habe sich in den letzten Jahren weiter verstärkt.

Diese Arbeit zeigt auf, dass wenn sich eine Mehrheit für die Erhaltung der Maiensässe aussprechen würde, dann müssten nicht zwingend Steuergelder für diese Aufgabe eingesetzt werden. Es gibt einen privaten Markt, welcher diese Aufgabe unter sinnvollen Auflagen übernehmen und dabei noch Wertschöpfung generieren würde.

D - Literaturverzeichnis

- Amt für Gemeinden Graubünden (2009). Gemeindegliederung – Informationen über Gemeinden. O.J.
URL: <http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/afg/projekte/Informationen ueberGemeinden/Seiten/Gemeinden.aspx> [20.04.2009]
- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2004). Anleitung zur Berechnung von BGF- und BNF Flächen. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB). Oktober 2004. URL: www.arp.gr.ch/bibliothek/de/bab/Anleitung%20BGF%20Berechnung.pdf [11.03.2009]
- Arpagaus, E. und Spörri, P. (2008). Wirtschaftliche Bedeutung von Zweitwohnungen für die Kantone Graubünden und Wallis. Die Volkswirtschaft – Das Magazin für Wirtschaftspolitik, 5/2008. S. 51 – 54
- Berger, O. (2007). Der Tourismuskanton soll nicht noch weiter zerfallen. Die Südostschweiz am Sonntag, 15. April 2007. S. 8
- Blumenthal, D. und Vincenz, P. (2005). Wirtschaftsförderung Surselva. 27.10.2009. URL: http://www.regiun-surselva.ch/fileadmin/user_upload/Allgemein/Downloads/Referate/Simon_Lutz.pdf [06.05.2009]
- Boesch, M. (1992). Der Untergang der Maiensässkultur. Zum Kulturlandschaftswandel im Alpenraum. Bündner Monatsblatt, 4/1992. S. 312 – 323
- Bundesamt für Raumentwicklung (2000/01). Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug. 23.02.2007. URL: http://www.are.admin.ch/themen/recht/00817/02367/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,Inp6l0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDeoF9gGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A-- [14.03.2009]
- Bundesamt für Statistik (o.J.). Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung nach Kantonen, Bezirken und Gemeinden, 2007. O.J. URL: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/22/lexi.Document.81011.xls> [01.05.2009]

- Bundesamt für Statistik (o.J.). Monatlicher Bruttolohn nach Wirtschaftszweigen – Privater Sektor und öffentlicher Sektor (Bund) – Schweiz. O.J. URL: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/03/04/blank/data/01/06_01.Document.61738.xls
[04.05.2009]
- Buxhofer, C. (2007). Bundesgesetze in der Peripherie lockern? *Bündner Tagblatt*, 12. Juni 2007.
S. 1
- Cavelti, G. und Kopainsky, B. (2008). Strategien zum Umgang mit potenzialarmen Räumen. Erarbeitet am Beispiel der Kantone Graubünden und Uri (Bericht Graubünden). Anhang. 01.12.2009. URL: http://portal.gr.ch/D/awt/Dokumente%20Potentialarme%20Rume/B_paR_Phase2_Anhang_011208.pdf [03.05.2009]
- Giovanoli, D. (2004). *Alpschermen und Maiensässe in Graubünden*. 2. Auflage. Bern: Haupt
- Infoblatt Info ARE (2001). Bauen ausserhalb der Bauzone – Das neue Raumplanungsgesetz in der Praxis. 2001. URL: http://www.arp.gr.ch/bibliothek/de/grundlagen/Infoblatt%203_01.pdf [04.03.2009]
- Knetsch, J. L. (1989). The Endowment Effect and Evidence of Nonreversible Indifference Curves. [In:] Kahneman, D. und Tversky, A. (2000). *Choices, values, and frames*. Cambridge: Cambridge University Press, S. 171 – 179
- Mathieu, J. (1990). Maiensässwirtschaft in Graubünden. 15. – 19. Jahrhundert. [In:] Giovanoli D. (2004). *Alpschermen und Maiensässe in Graubünden*. 2. Auflage. Bern: Haupt, S. 463 – 503
- Plaz, P. und Hanser, C. (2006). *Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik. Problemanalyse und Diskussionsvorschläge für eine wertschöpfungsorientierte Zweitwohnungspolitik in Graubünden*. 2. Auflage. Chur: Wirtschaftsforum Graubünden
- Zeindler, C. (2006). Umnutzung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen. 16.07.2006. URL: <http://www.vlp-aspan.ch/de/papers/paper.php?id=13>
[17.04.2009]

E - Anhang

Verzeichnis der Interviewpersonen

| Name, Vorname | Position | Interview | Datum |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Wild, Linus | Kreisplaner für Bezirk Surselva, Amt für Raumplanung GR | Persönlich | 13.03.2009 |
| Capaul, Martin | Bauer in Lumbrein | Persönlich | 28.03.2009 |
| Boesch, Martin | Dozent an der Universität St. Gallen | Schriftlich, Telefonisch | 16.04.2009 |
| Tarnutzer, Peter | Präsident Verein RAKUL | Schriftlich | 17.04.2009 |
| Casaulta, Michael | Bauer in Lumbrein | Telefonisch | 25.04.2009 |
| Caduff, Ueli | Grundbuchamtverwalter Lugnez | Persönlich | 01.05.2009 |
| Mattli, Peter | Bauberater Denkmalpflege GR | Telefonisch | 11.05.2009 |
| Casanova, Patrick | Volkswirtschaftliche Grundlagen, Amt für Wirtschaft und Tourismus GR | Telefonisch, Schriftlich | 14.05.2009 |

Fragebogen für Umfragen

Umfrage Nachfrageseite:

- Sind Sie generell am Kauf eines Maiensässes interessiert? (Ja/Nein)
- Wieviel wären Sie bereit für den Erwerb eines bereits ausgebauten Maiensässes (Standard-Ausbau, mit Küche, Essteil, Schlafteil und WC, zwischen 25 und 35 m² gross) zu zahlen? (in CHF)
- Würden Sie bei Gelegenheit auch ein Maiensäss erwerben, welches noch nicht ausgebaut ist, wenn Sie es aufgrund des Gesetzes ausbauen dürften? (Ja/Nein)
- Wieviel wären Sie bereit für den Erwerb eines noch nicht ausgebauten Maiensässes zu zahlen (d.h. nur der Stall, ohne Ausbaurkosten)? (in CHF)
- Sind Sie spezifisch am Erwerb eines Maiensässes interessiert oder suchen Sie eher generell ein Ferienobjekt (wie z.B. eine Ferienwohnung) im Val Lumnezia?
- Was für einen Jahrgang haben Sie?
- In welchem Kanton wohnen Sie gegenwärtig?
- Wie hoch ist Ihr Jahreseinkommen? (in CHF)

Umfrage Angebotsseite

Der folgende Fragebogen diente als Leitfaden, je nach Antwort wurden andere Anschlussfragen gestellt:

- Besitzen Sie ein ausgebautes oder ein nicht ausgebautes Maiensäss?
(Wenn nein, Umfrage abbrechen, wenn ja bei entsprechender Objektart weitergehen)
-

Fragebogen für nach momentaner Rechtslage nicht ausbaubare Maiensässe:

- Wird Ihr Objekt gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt?
 - Würden Sie das Maiensäss selber ausbauen, wenn Sie die Möglichkeit dazu hätten?
 - Käme für Sie ein Verkauf Ihres Maiensässes bei entsprechender Nachfrage und entsprechendem Preis grundsätzlich in Frage? (Wenn nein, wieso nicht?)
 - Würde für Sie eine Nutzniessung in Frage kommen?
 - Was für ein Preis müsste geboten werden, damit Sie einem Verkauf zustimmen würden?
-

Fragebogen für ausgebaute oder nach momentaner Rechtslage ausbaubare Maiensässe

- Käme für Sie ein Verkauf Ihres Maiensässes bei entsprechender Nachfrage und entsprechendem Preis grundsätzlich in Frage?
- Was für ein Preis müsste geboten werden, damit Sie einem Verkauf zustimmen würden?
- Angenommen Sie hätten die Möglichkeit ein Maiensäss an anderer Stelle zu kaufen (z.B. durch Lockerung des Gesetzes), würden Sie dann einen Verkauf in Betracht ziehen?

Wahrheitserklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig, ohne Mithilfe Dritter und nur unter Benützung der angegebenen Quellen verfasst habe und dass ich ohne schriftliche Zustimmung der Studiengangsleitung keine Kopien dieser Arbeit an Dritte aushändigen werde.

Gleichzeitig werden sämtliche Rechte am Werk an die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) abgetreten. Das Recht auf Nennung der Urheberschaft bleibt davon unberührt.

Name des/der Studierenden (Druckbuchstaben)

.....

Name des/der Studierenden (Unterschrift)

.....

Herausgabeerklärung der Dozentin / des Dozenten

Herausgabe ¹⁾ der Bachelor-Arbeit „Die Wirkung baurechtlicher Vorschriften auf den Immobilienmarkt – Eine empirische Untersuchung im Val Lumnezia“

Die vorliegende Bachelor-Arbeit wird

- nicht herausgegeben
- nicht herausgegeben bis ins Jahr
- nur nach Rücksprache mit dem Dozierenden (Tilman Slembeck) bzw. dessen Zentrum für Wirtschaftspolitik (ZWP) herausgegeben
- für die ersten Jahre nur nach Rücksprache mit mir herausgegeben werden
- folgenden Zielgruppen / Personen / usw. herausgegeben:

- für eine uneingeschränkte Herausgabe freigegeben.

(Ort, Datum)

(Unterschrift der Dozentin / des Dozenten)

¹⁾ Unter „Herausgabe“ wird sowohl die Einsichtnahme im Hause wie auch die Ausleihe bzw. die Abgabe zu Selbstkostenpreisen verstanden.