

Maiensässe – zwischen Zerfall, Erhaltung und Umnutzung

Thesenpapier der SL

Die Maiensässe (Maggengi, Monti, Mayens) stellen eine typische verstreute oder kompakte Siedlungsform mit zahlreichen Gebäuden der alten mehrstufigen Berglandwirtschaft dar. Sie befinden sich als Zwischenstufe zwischen dem Talbetrieb und den Alpwiesen und weisen verschiedene, regional stark variierende Formen auf. Die Maiensässe umfassen heute zusammen mit den Heuställen den zahlenmässig grössten Teil der alpinen und voralpinen Gebäude ausserhalb der Bauzonen. Berühmte Maiensässterrassen sind heute längst zu Tourismusdörfern ausgewachsen. Andere, in Stadtnähe, verkommen zu Wochenenddörfern und wieder andere zerfallen und werden vom Wald überwachsen. In allen Fällen verschwinden nicht nur wertvolle Bauten, sondern auch artenreiche Kulturlandschaften.

Bedrohte Landschaftsleistungen

Unter Landschaftsleistungen versteht man die quanti- und qualifizierbaren Leistungen, welche die Ressource Landschaft zugunsten der Gesellschaft heute und in Zukunft erbringt. Zu den zentralen Landschaftsleistungen zählen die Erholungs- und Erlebnisleistungen, die Identifikationsleistungen sowie die natürlichen und kulturellen Ausdrucksleistungen. Maiensässlandschaften umfassen die Gebäude mit ihrem noch ablesbaren ursprünglichen und/oder heutigen funktionalen Nutzungsraum sowie dem Erschliessungsnetz.



Landschaftsleistung	Wert	Bedrohung
Erholungs- und Erlebnisleistung	hoch	Touristische Erschliessung, intensive Beweidung oder Zerfall/Einwaldung
Identifikationsleistung	sehr hoch	Bauliche Veränderung/Veräusserung
Natürliche/kulturelle Ausdrucksleistung	hoch	Überweidung, Wegausbau, neue Ställe

Widersprüchliche gesetzliche Grundlage

Die heutige bundesgesetzliche Grundlage in Bezug auf die Nutzung der Maiensässe ist widersprüchlich. So sind Umbauten und Umnutzungen gestützt auf die Bestimmungen zu Weiler- und Erhaltungszonen (Art. 33 RPV), landschaftsprägenden (Art. 39 RPV) oder schützenswerten Bauten (Art. 24d RPG) theoretisch bewilligbar. Grundsätzlich wären auch andere spezialrechtliche Zonen nach Art. 18 RPG denkbar. All diese Bestimmungen haben allerdings das Prinzip der Trennung Baugebiet/Nichtbaugebiet zu beachten. Lenkungsabgaben zur Förderung der Bewirtschaftung des Umlandes sowie Bewirtschaftungspflichten bestehen bundesrechtlich nicht. Entsprechende Vorschläge sind aber in Graubünden und im Tessin auf Richtplanstufe vorhanden.



Gesetzesbestimmung	Vorteil	Nachteil
Weiler-, Erhaltungszonen	Pflege des Kulturlandes, Wohnanteil muss vorhanden sein	Hohe Eigendynamik, v.a. bei bestehender Erschliessung (Strasse, Strom)
Landschaftsprägende Bauten	Nutzungsplanung, Pflege der Landschaft	Umsetzung durch Eigentumsverteilung erschwert
Spezialrechtliche Zonen	Auf Einzelsituationen ausgerichtet	Kein Regelfall, aber Präjudizcharakter

Schwierige Eigentumsverhältnisse

Die Maiensässe sind in der Regel Privatbesitz, während die Wälder und Alpen zumeist genossenschaftlich geregelt waren und sind (Burgergemeinden, Patriziati, Alpkorporationen). Die Erbteilungen verteilten das Eigentum auf mehrere Erben. Gebäude und Flur sind heute eigentumsrechtlich zumeist getrennt. Die Flur wird von einzelnen Bauern in Pacht oder in Duldung bewirtschaftet. Hoch gelegene Maiensässe können auch in Gemeinde- oder Genossenschaftsbesitz sein.



Eigentumsform	Vorteil	Nachteil
Privateigentum	Klare unmittelbare Verantwortlichkeit	Vertragsregelungen und Kontrolle erschwert, Veräusserung
Gemeindeeigentum	Längerfristigkeit, politische Absicherung	Abhängigkeit von Finanzlage
Genossenschaften und Stiftungen	Veräusserungsverbot	Mangelnde konkrete Verantwortung

Schlussfolgerung

Eine nachhaltige Entwicklung der Maiensässlandschaften muss auf folgende Herausforderungen reagieren können:

1. Wie können die Landwirtschaft und Landschaftspflege aufrechterhalten bleiben?
2. Wie kann die Gebäudenutzung funktional und ablesbar mit der Landschaftspflege verbunden bleiben?
3. Wie können die divergierenden Eigentums- und Nutzungsinteressen gebündelt werden?



Thesen der SL

1. Die Erhaltung der Maiensässe muss primär vom landschaftlichen Wert und nicht vom Gebäudewert ausgehen. Nicht jedes Maiensäss ist zwingend erhaltenswert. Reine Ruinensiedlungen sollen in der Regel sich selbst überlassen werden.
2. In erster Linie ist die landwirtschaftliche Nutzung so zu fördern, dass die natürlichen und kulturellen Qualitäten (Magerwiesen, Terrassen, Einfriedungen, alte Wege) erhalten bleiben. Für die Maiensässlandschaften sollen künftig die Landschaftsqualitätsbeiträge eingesetzt werden.

3. Es ist das Instrument einer «Maiensässzone» einzuführen, die räumlich festlegt, wo Umnutzungen zugunsten der Gebäude- und Landschaftserhaltung möglich sein sollen. Für die konkreten baulichen Massnahmen sind Gestaltungs- und Pflegepläne unter Einbezug der Fachstellen für Denkmalpflege und Natur- und Landschaftsschutz nötig.
4. Die Ausscheidung einer Maiensässzone bedarf einer vorgängigen Institutionalisierung aller Eigentümer und Nutzer. Dies kann im Sinne einer Stiftungs- oder Genossenschaftsgründung (z.B. nach dem Muster landwirtschaftlicher Meliorationen) erfolgen.
5. Eine Umnutzung der Gebäude zu privaten Ferienhauszwecken ohne Bezug zur Landschaftspflege ist generell auszuschliessen.
6. Ökonomiebauten eignen sich in der Regel nicht für eine Wohnnutzung. Das Prinzip «schutzwürdig=umbaubar» ist namentlich für Ställe, Scheunen, Stadel kaum je geeignet.
7. Ein Abriss und Wiederaufbau von bewohnbaren Maiensässbauten soll nur nach natürlicher Zerstörung und unter Einbezug der Denkmalpflege möglich sein.
8. Bauliche Massnahmen und die Materialwahl zur Instandsetzung und Verbesserung einer bestehenden Wohnnutzung sind so vorzunehmen, dass nach einer späteren Nutzungsaufgabe ein passiver Zerfall wieder möglich ist.
9. Die Umnutzungsbewilligung für nicht-landwirtschaftliches Wohnen ist mit einer Mehrwertabgabe («Landschaftsfranken») zugunsten der Landschaftspflege und der Instandsetzung von nicht umnutzbaren Gebäuden in der Regel innerhalb derselben Maiensässzone zu verbinden.

STIFTUNG LANDSCHAFTSSCHUTZ SCHWEIZ (SL)
Raimund Rodewald, Geschäftsleiter