

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Herausgeber:** geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und  
Landmanagement

**Band:** 107 (2009)

**Heft:** 10

**Artikel:** Ortsplanung und Landumlegung Fläsch

**Autor:** Wanger, Christian / Ballmoos, C. von

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-236637>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.04.2025

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

# Ortsplanung und Landumlegung Fläsch

Ein Planungs- und Landumlegungsprojekt zur Wahrung und Weiterentwicklung von Landschaftsraum, Ortsbild und Identität. Als nördlichstes Dorf im Kanton Graubünden liegt Fläsch zwar direkt neben den grossen Verkehrsachsen des Bündner Rheintals, ohne Brücke über den Rhein fristete der Ort jedoch bis in die 70er Jahre des 20. Jahrhunderts ein Schattendasein. Erst in den letzten Jahrzehnten hat sich Fläsch vom damaligen Bauerndorf zum heutigen Winzerdorf gewandelt. Die Basis dazu wurde mit der Melioration (1966–1981) gelegt. So wurde das Rebbaugelände von ursprünglich rund 25 ha auf eine Fläche von rund 60 ha vergrössert. Im Leitbild 2004 setzte sich die kleine Gemeinde ein ambitioniertes Ziel: «Weinbaudorf Fläsch – Schmuckstück der Bündner Herrschaft.»

*Un projet d'aménagement et de remembrement parcellaire ayant pour but la conservation et le développement du paysage, du site et de l'identité. Le village le plus septentrional du canton des Grisons, Fläsch se situe aux abords immédiats des grands axes de circulation de la Vallée du Rhin grisonne. Sans pont sur le Rhin, ce lieu se trouvait cependant à l'écart du monde jusqu'aux années septante du 20<sup>ème</sup> siècle. Ce n'est qu'aux dernières décennies que Fläsch s'est mué de l'ancien village paysan au village viticole actuel. La base en a été jetée avec l'amélioration foncière (1966–1981). De la sorte la surface viticole initiale d'environ 25 ha a été agrandie à près de 60 ha. Dans sa conception directrice 2004 la petite commune s'est fixé un but ambitieux: «Village viticole de Fläsch – Joyau de la Seigneurie grisonne».*

Un progetto di pianificazione e ricomposizione particellare per preservare e sviluppare ulteriormente lo spazio paesaggistico, l'immagine e l'identità locale. Come villaggio più settentrionale del Canton Grigioni, Fläsch sta direttamente accanto al grande asse di traffico della valle del Reno. Non disponendo di un ponte sul Reno, questa località assunse negli anni '70 una parvenza di fantasma. Solo negli ultimi decenni si è trasformato da un villaggio di contadini a uno di viticoltori. Le basi di questo processo sono state gettate della bonifica (1966–1981). L'area coltivata a vite è stata ingrandita da 25 a 60 ettari. Nel modello del 2004 il piccolo comune si è fissato un obiettivo ambizioso: «Fläsch, il villaggio coltivato a vite – gioiello del paesaggio grigionese».

Ch. Wagner, Ch. von Ballmoos

Trotz der schweizweiten Bemühungen der letzten vierzig Jahre um «dorf- und landschaftsgerechtes Bauen» mittels Baureglementen und Zonenplänen ist es auch in Fläsch kaum gelungen, eine den früheren Zeiten gleichwertige zeitgemässe Baukultur auf dem Lande zu entwickeln. So hat sich in den letzten Jahren um das alte Dorf herum ein immer dichter Neubaugürtel gelegt. Die «globalisierte» Häuschenarchitektur drohte den typischen Charakter des Weinbaudorfes mit seinen bis in den Dorfkern hineinreichenden Weinbergen zu ersticken.

Ein grösseres Baugesuch in einem Weinberg mitten im Dorf löste heftige Kontroversen aus. Dies verhalf der Idee zum Durchbruch, die Fläscher Ortsplanung und das Baugesetz zum Thema eines Forschungsprojekts am Studiengang Bau und Gestaltung der Hochschule HTW Chur zu machen. Rund sechzig Studierende und vier Dozenten arbeiteten unter der Federführung von Prof. Christian Wagner und begleitet durch den Raumplaner Christian von Ballmoos an verschiedenen Fragestellungen:

Will Fläsch als Weinbaudorf das «Schmuckstück der Bündner Herrschaft» bleiben und diese Position ausbauen, müssen die Rebberge im Herzen des Dor-

fes von Bebauung freigehalten und dieses Bauland an anderer Stelle kompensiert werden; aber wo? Wie kann der Wandel vom Bauern- zum Weinbaudorf erfolgen, was soll mit den zahlreichen leeren Ställen geschehen? Kann die Bauordnung Lösungen für die leeren Ställe und die Rebberge generieren? Was bewirkt ein Freiraumkonzept?

Für den Umgang mit den leeren Ställen untersuchten die Architektur-Studierenden der HTW drei Ansätze: Den konservierenden Umbau innerhalb der bestehenden Hülle, das Umstrukturieren, bei dem lediglich wichtige Elemente der Fassade beibehalten werden, und den Ersatz durch einen Neubau. Dabei zeigte sich, dass die beiden ersten Möglichkeiten nur in Ausnahmefällen praktikabel sind, zu unterschiedlich sind die Anforderungen an einen Stall und an ein Wohnhaus. Am meisten Potenzial birgt die Variante Abbruch und Neubau, doch kann ein Baugesetz allein kaum dafür sorgen, dass qualitativ gute, in den Ort passende neue Wohnhäuser entstehen.

Gängige Baureglemente und Zonenpläne berücksichtigen nämlich Aspekte wie «Identität», «Dorfcharakter», «Strassenraum, Mauern, Plätze», «Ortsbild» und «Entwicklungsvisionen» kaum oder nur schwach und beschränken sich im Wesentlichen auf das Fixieren von einzuhaltenden (absoluten) Zahlen wie Abstände, Längen, Höhen, Ausnutzungsziffern etc. Aus dieser Erkenntnis heraus stehen im neuen Baugesetz von Fläsch nicht die Masse und Vorschriften im Vordergrund. Eine Bauberatung prüft und begleitet das Engagement jedes Bauvorhabens in Hinblick auf die Identität als Weinbaudorf, auf die Erhaltung und Weiterentwicklung von historisch, kulturell und ortstypisch wertvollen Bauten und Aussenräumen. Wie für dörfliche Strukturen typisch, hat sich in Fläsch entlang der sternförmig angelegten Strassen eine dichte Bebauungsstruktur entwickelt. Zwischen diesen Achsen bestehen nach wie vor Grünflä-

Referat der Tagung «Landmanagement für eine nachhaltige Raumentwicklung» an der ETH Zürich vom 9. September 2009.

chen, die als Obstbaumgärten oder als Wingert genutzt werden. Sie erlauben einzigartige Ein- und Ausblicke in die umliegende Landschaft und in den Ortskern von Fläsch. Da diese für das Weinbaudorf charakteristischen, bis ins Zentrum des Dorfes hineinwachsenden Weinberge als zukünftiges Bauland langsam zu verschwinden drohten, wurde den Aussenräumen in der Ortsplanrevision ganz besondere Bedeutung zugemessen. Aus diesem Grund wurde die Ortsplanungsrevision mit einer Landumlegung verbunden. Zwei Gebiete am Dorfrand wurden neu der Bauzone bzw. der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeordnet. Die bis ins Dorf hinein fliessenden Grünflächen wurden dagegen neu einer Reb- und Obstbaumzone zugewiesen. So konnte den von der Auszonung betroffenen Eigentümern Realersatz geboten werden, was die für das Ortsbild so wichtige Ortsplanungsrevision überhaupt erst ermöglichte.



Abb. 1: Fläsch.

Die Neubaugebiete wurden mit einer Folgeplanungspflicht belegt, was für diese Flächen auch in Zukunft erhöhte Anforderungen hinsichtlich Gestaltung und Überbauungsstruktur erfordert. Damit

kann die Gemeindebehörde weiterhin direkt Einfluss in die künftige bauliche Entwicklung des Dorfes nehmen.

Der Freiraum um das Dorf herum wird auch in Zukunft erhalten bleiben, und er stösst weiterhin an mehreren Stellen bis in den Kern vor. Im Lauf von dreissig bis fünfzig Jahren lässt das Konzept eine Verdreifachung der Bevölkerungszahl zu, ohne den Charakter des Dorfes wesentlich zu verändern.

Mit einer weitblickenden Ortsplanungsrevision beschreiten die Fläscher Behörden neue Wege in der Baupolitik. Das Vorgehen hat Pioniercharakter und ist ein Versuch, Siedlungsentwicklung und Identität mittels Landumlegungen und gezielter Gestaltungsmassnahmen zu steuern.

Christian Wagner  
dipl. Architekt ETH/SIA  
HTW Chur  
Hochschule für Technik und Wirtschaft  
Pulvermühlestrasse 57  
CH-7004 Chur  
christian.wagner@fh-htwchur.ch

Christian von Ballmoos  
dipl. HTL Siedlungsplaner, NDS ENBau  
Lutz, Schmid Ingenieure AG  
Giacomettistrasse 110  
CH-7000 Chur  
christian.vonballmoos@lutzschmid-chur.ch



Abb. 2: Konzeptplan Fläsch.