

## Was tun mit unseren Maiensässen?

**Die Maiensässe in Graubünden sind nicht nur ein fester Bestandteil der traditionellen Berglandwirtschaft, sondern auch prägende Elemente des alpinen Landschaftsbildes. Doch mit dem Rückgang der Landwirtschaft und den fortschreitenden Modernisierungen der Infrastruktur verlieren viele dieser historischen Gebäude ihre ursprüngliche Funktion. Dies führt zu öffentlichen und auch innerfamiliären Diskussionen darüber, wie mit diesen ungenutzten Bauten umgegangen werden soll.**

Viele Maiensässe sind nicht länger für landwirtschaftliche Zwecke notwendig und könnten potenziell für touristische Nutzungen umfunktioniert werden. Doch die geltenden gesetzlichen Bestimmungen erschweren diese Möglichkeit in zahlreichen Fällen. Das hat nicht nur negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild – durch den Zerfall und die Entstehung von Ruinen –, sondern verhindern auch ein Potenzial für den Tourismus und das lokale Gewerbe; und dies in ländlicheren Regionen, wo jeder Arbeitsplatz zählt.

Der Umbau von Maiensässen unterliegt strengen Regulierungen – das ist abschre-

ckend und hindert viele Eigentümer daran, ihre Hütten zu sanieren. Eine Umwandlung zu Ferienzwecken ist nicht in jedem Fall möglich, bei Maiensässen ohne vorbestandene Wohnfläche in der Regel sogar ausgeschlossen. Zudem ist die Erweiterung der vorbestandene Wohnfläche auf maximal 30% nach aussen und 60% nach innen begrenzt. Eine typische Maiensässshütte in der Val Lumnezia beispielsweise umfasst rund 25 m<sup>2</sup>, was eine Erweiterung von etwa 15 m<sup>2</sup> auf insgesamt 40 m<sup>2</sup> ermöglicht. Der Kuh-/Heustall kann als Abstellraum genutzt werden, darf jedoch nicht isoliert oder bewohnbar gemacht werden.

**Ein Maiensäss  
in der Surselva  
vor dem Umbau.**





**Nach dem Umbau  
im Jahre 2018.**

(Fotos: zVg)

Gemäss unserer Erfahrung nehmen die Planung des speziellen Bauvorhabens sowie die Baueingabe in der Regel sechs bis zwölf Monate in Anspruch. Für die Abparzellierung sind zwei weitere Bewilligungen erforderlich, was etwa zwei Monate dauert. Das gesamte rechtliche Prozedere kann sich also zwischen acht und 14 Mo-

naten hinziehen, bevor der eigentliche Umbau, der wiederum viele spezielle Anforderungen mit sich bringt, in Angriff genommen werden kann.

Wer das Potenzial seines Maiensässes prüfen und die Möglichkeiten einer Umnutzung abwägen möchte, sollte sich umfassend beraten lassen. Mit der richtigen Expertise können optimierte Lösungen erarbeitet und die bürokratischen Hürden genommen werden. Eine Investition könnte sich lohnen, denn die Nachfrage nach Maiensässen als Feriendomizile ist sehr hoch und kann vom aktuellen Markt nicht befriedigt werden. Am Horizont steht die Umsetzung vom Raumplanungsgesetz in Bezug auf das Bauen ausserhalb der Bauzone, das sogenannte RPG2. Ob und welche Chancen dabei insbesondere für Maiensässe ohne vorbestandene Wohnfläche entstehen, muss sich erst noch zeigen und erweisen.

### Über Mi'alp

Mi'alp bietet Maiensässeigentümer/innen massgeschneiderte Beratung, Umsetzung und rechtliche Abwicklung von Umbauprojekten. Unsere Expertise liegt in der Entwicklung von Lösungen, die das Beste aus beiden Welten vereinen – modernen Komfort und rustikale Tradition. Mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit und der Bewahrung des kulturellen Erbes schaffen wir einzigartige Wohnräume inmitten der atemberaubenden Berglandschaft.

*Stefanie Ebert*