



Auf diesem Stück Land in Maloja soll in absehbarer Zeit ein Schreinereibetrieb stehen. Nicht alle befürworten das.

Foto: Marie-Claire Jur

# Soll diese Wiese bebaut werden?

## Ein Landverkauf in Maloja gibt zu reden

**Wie kann eine Gemeinde einem Unternehmer helfen, der durch den Bergsturz alles verloren hat? Indem sie ihm einen neuen Standort für seine Firma anbietet.**

MARIE-CLAIRE JJUR

Der Cengalo-Bergsturz und die nachfolgenden Murgänge haben Bruno Clalü-

nas Schreinereibetrieb in Bondo zerstört. Auf der Suche nach neuem Land gelangte der Unternehmer an die Gemeinde Bregaglia. Diese schlug ihm zwei Standorte für einen neuen Firmensitz vor: Einen unweit des Werkhofs von Vicosoprano, im Wald nahe der Kantonsstrasse gelegen, einen anderen in Maloja. Gegenüber der evangelischen Dorfkirche und dem Maloja Palace befindet sich im Gebiet Pra d'Zura das letzte, noch unverbaute Gewer-

beland von Maloja. Clalüna gab dem Standort Maloja den Vorzug – wegen der Nähe zu seiner Hauptkundschaft, die sich im Oberengadin befindet. Aber auch aus sentimentalischen Gründen: Bruno Clalüna ist in Maloja aufgewachsen und wohnt dort. Bisher beschäftigte der nach der Gemeinde Bregaglia und dem EWZ wichtigste Arbeitgeber im Tal 30 Arbeitnehmer, nicht nur Grenzgänger. An der jüngsten Gemeindeversammlung gab der Landverkauf in

Maloja einiges zu reden. Schliesslich stimmte eine klare Mehrheit der Stimmberechtigten diesem Geschäft zu. Als Nächstes soll ein konkretes Projekt erarbeitet werden. Dabei werden unter anderen Details auch Fragen der verkehrstechnischen Erschliessung geklärt werden müssen. Ob aber auf den Parzellen 987 und 988 jemals ein holzverarbeitender Betrieb seinen Sitz haben wird, ist fraglich angesichts der Opposition, die sich ankündigt. **Seite 3**

# Landverkauf für Schreinerei im Schutzgebiet

Die Pro Lej da Segl hat Vorbehalte

**In Maloja soll eine neue Schreinerei samt Fensterproduktion entstehen. Doch der gewählte Standort wird kritisiert.**

MARIE-CLAIRE JUR

Was genau ist im Gebiet Pra d'Zura in Maloja geplant? Architekt Daniel Pensa stellte an der jüngsten Bergeller Gemeindeversammlung eine Projektstudie mit Visualisierungen vor: Auf dem gut 3000 m<sup>2</sup> grossen Landstück soll längs der Kantonsstrasse eine Produktionsstätte für klassische Schreinereiarbeiten und für die Fensterproduktion gebaut werden. Die zwei länglichen, versetzt angelegten Gebäudeteile würden durch einen dritten Gebäudeteil verbunden: In diesem sollen ein Showroom sowie das Büro Platz finden, das sich bisher in St. Moritz befindet. Nicht nur das Büro Pensa Architekten, das dieses Vorprojekt kostenlos entwickelt hatte, brachte Clalünas Absichten viel Sympathie entgegen, auch die Gemeindeversammlung tat es, indem sie den Verkaufspreis für die Parzellen 987 und 988 senkte: Der Gemeindevorstand hatte 160 Franken pro m<sup>2</sup> beantragt, aus der Versammlung kamen Anträge auf 80 Franken sowie 50 Franken. Die Gemeinde hatte 2014, als sie das Land Privaten abkaufte, 50 Franken pro m<sup>2</sup> bezahlt. Schliesslich wurde der Landverkauf an Bruno Clalüna mit 80 Franken pro Quadratmeter klar absegnet.

## Zweifel an Verfahren und Standort

Unbestritten war dieses Geschäft allerdings nicht. Gleich zu Beginn wurde die Rechtmässigkeit des Vorgehens von Stimmberechtigten infrage gestellt. 2014 habe die Gemeindeversammlung dem Kauf des Landes zugestimmt, in der Annahme, dieses würde in eine touristische Zone überführt – eine Absicht, welche sowohl die Botschaft zur damaligen Gemeindeversammlung wie auch das Versammlungsprotokoll festhält. Diese angekündigte Umzonung wurde aber nicht konkretisiert. Auch die Eig-



In etwa so könnte die geplante neue Schreinerei in Maloja aussehen.

Visualisierung: Pensa Architekten AG

nung des Standorts für einen Schreinereibetrieb wurde hinterfragt: Gegenüber der Dorfkirche und des Hotels Maloja Palace – beides geschützte Baudenkmäler – habe eine Produktionsstätte schlicht nichts zu suchen, hiess es aus dem Plenum. Hinzu komme, dass sich die Landparzellen im Perimeter der Pro Lej da Segl befänden und sich deshalb auch im Sinne des Landschaftsschutzes und mit Rücksicht auf den nahen jungen Inn nicht für einen Industriebetrieb eigneten. Die Befürworter des Landverkaufs hingegen machten sich für den Gewerbetreibenden stark. Man müsse heutzutage froh sein, wenn jemand überhaupt im Bergell investieren wolle. Und wenn Bruno Clalüna einen Neuanfang wagen wolle und damit auch ein finanzielles Risiko in Kauf nehme, solle man ihm diese Chance geben. Schliesslich wurde ein Antrag auf Vertagung des Traktandums zwecks weiterer Abklärungen zu Zonenstatus und Verfah-

rensweg klar abgelehnt und der Landverkauf mit einer Zweidrittelmehrheit gutgeheissen.

Eitel Freude am geplanten «Cappanone» auf Pra d'Zura hat der Besitzer des nahen Maloja Palace, Amedeo Clavarino, nicht. In mehreren Mails, die auch die EP/PL erhalten hat, macht er gegen den Landverkauf und das geplante Projekt mobil und führt in erster Linie Argumente des Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutzes ins Feld. Der italienische Unternehmer hat aber auch Partikularinteressen: Schliesslich beabsichtigt er, das Golf House, also das Nebenhaus zum Hauptgebäude abzureissen und an dessen Stelle einen doppelt so hohen Wohnungsneubau zu realisieren, der ihm zur Querfinanzierung des Hotels Maloja Palace dienen soll.

## Nicht der richtige Standort

Jost Falett, Präsident der Schutzorganisation Pro Lej da Segl, ist durch

Vereinsmitglieder auf das Landverkaufsgeschäft aufmerksam gemacht worden. Nach den tragischen Ereignissen in Bondo sei es zwar verständlich, dass die Gemeinde bei der Suche für einen neuen Standort helfe, teilt er der EP/PL mit. «Eine Gross-Schreinerei im Perimeter der PLS, so nahe beim denkmalgeschützten Hotel Maloja Palace, wo viele Auflagen für die Renovation gemacht werden, ist aber sehr problematisch», gibt er zu bedenken. Dem Vertrag der PLS mit der Gemeinde Bregaglia zufolge seien neue Bauten in diesem Gebiet nicht zugelassen, führt der Präsident der Schutzorganisation weiter aus. Laut Art. 7 dieses Vertrags versuchten die politische und die Bürgergemeinde durch Tausch mit Gemeindeboden im Perimeter neue Bauten zu vermeiden. «Die Gemeinde hat Boden in Vicosoprano angeboten und die Pro Lej da Segl hofft sehr, dass ein anderer Standort gefunden wird», stellt Falett klar.

## Kommentar

### Chancenlos

MARIE-CLAIRE JUR

Eine neue Schreinerei innerhalb des PLS-Perimeters, einen Steinwurf vom Baudenkmal Hotel Maloja Palace entfernt? Dieses Ansinnen erinnert an ähnliche Vorhaben, die im BLN-Gebiet oder innerhalb des Schutzgebiets der Pro Lej da Segl geplant waren und scheiterten. An dieser Stelle seien Bauprojekte erwähnt, die in den letzten Jahren für Schlagzeilen sorgten und von den Schutzorganisationen blockiert wurden. In Isola war der Bau einer Scheune samt Stall und Garage für Landwirtschaftsfahrzeuge geplant. Gestritten wurde bis vor dem Verwaltungsgericht, das Baugesuch schliesslich zurückgezogen. Der neue Pferdestall in Champfèr? Nach über zehnjähriger Planung ist dieses Projekt immer noch hängig, der gewählte Standort befindet sich im BLN-Gebiet, und die Stiftung für Landschaftsschutz Schweiz stemmt sich dagegen. Und jetzt das aktuellste strittige Projekt: die Schreinerei in Maloja. Auch bei diesem Projekt wurden die Schutzorganisationen weder von den Bauherrschaften noch von den involvierten Gemeindebehörden frühzeitig informiert, geschweige denn eingeladen, sich an der Projektentwicklung zu beteiligen. Ein Mitwirken der Opponenten wäre natürlich kein Garant für die Umsetzung des Projekts, so, wie es angedacht ist, doch zumindest bestünde die Aussicht auf einen Kompromissvorschlag. Diese zugegebenermassen kleine Chance wurde auch in Maloja vergeben. Die Schutzorganisationen Pro Lej da Segl wie auch die Stiftung für Landschaftsschutz Schweiz, die sich auf deren Einschätzungen abstützt, werden sich quer zu einem Neubauprojekt in Pra d'Zura stellen. Und vom Besitzer des Hotels Maloja Palace ist zu erwarten, dass er zur Wahrung seiner Interessen den Rechtsweg einschlagen wird. Vielleicht wäre ein Landverkauf in Vicosoprano doch die bessere Wahl gewesen? Nicht auszuschliessen, dass der Bergeller Souverän in dieser Sache nochmals abstimmen wird.

mcjur@engadinerpost.ch