

Projekt Ganda Rossa

Wiederbelebung eines historischen Rusticos und seiner landwirtschaftlichen Flächen

Aus einem verwilderten Ort soll wieder ein lebendiger Ort entstehen – geprägt von Landwirtschaft, Natur und Respekt vor seiner Geschichte.

Ganda Rossa soll schrittweise wieder zu einem gepflegten und bewirtschafteten Ort werden. Die bestehenden Rusticos sollen erhalten und, soweit baurechtlich möglich, renoviert werden. Die heute stark überwachsene Landschaft soll wieder geöffnet und die ehemaligen Rebflächen schrittweise neu bewirtschaftet werden.

Unser Ziel ist keine möglichst intensive Nutzung, sondern die langfristige Wiederherstellung und Pflege eines besonderen Stücks Tessiner Kulturlandschaft.

337a,b Wohnhaus (Kamin, Esstisch, Küche)



337c,d Schlaraum, Geräteschuppen



337d WC, Bad



337 Rebberg



1. Projektname

Ganda Rossa – Wiederbelebung eines Rusticos mit Reben, Oliven, Obst und Gemüse

Renovation der bestehenden Gebäude und schrittweiser Wiederaufbau einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung der dafür geeigneten Flächen.

2. Kurzfassung

Thomas und Claudia suchen im Tessin ein Grundstück mit bestehenden Rusticos und landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, auf dem sie langfristig ein persönliches Landwirtschafts- und Renovationsprojekt aufbauen können.

Ganda Rossa in Monte Carasso entspricht dieser Vorstellung in besonderem Mass. Die Parzelle umfasst gemäss den vorliegenden Unterlagen 8'839 m². Davon sind rund 5'034 m² Landwirtschaftszone und 3'690 m² Mischwald.

Auf dem Grundstück befinden sich drei bestehende Gebäude. Zwei Gebäude haben eine Fläche von jeweils rund 46 m², eine weitere Garage rund 7 m². Die Gebäude sind heute als Gebäude ohne Wohnnutzung bzw. landwirtschaftliche Betriebsgebäude erfasst.

Die letzte Besichtigung hat gezeigt, dass der ehemalige Rebberg vollständig überwachsen ist. Bäume mit einer Höhe von teilweise bis zu rund 20 Metern sowie Brombeersträucher und weitere Vegetation erschweren den Zugang und haben die ursprüngliche Nutzung weitgehend verschwinden lassen.

Trotz dieses erheblichen Arbeitsaufwandes möchten wir das Projekt weiterverfolgen. Die Kombination aus Renovation der bestehenden Rusticos, Wiederherstellung der ehemaligen Rebflächen und Aufbau einer vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht genau unseren persönlichen Interessen und Erfahrungen.

Eine zentrale Voraussetzung ist jedoch die baurechtliche Machbarkeit einer einfachen Übernachtungs- bzw. Zweitwohnsitznutzung in einem der bestehenden Gebäude. Diese soll ausdrücklich nicht vorausgesetzt, sondern vor einer definitiven Kaufentscheidung durch einen qualifizierten Fachmann abgeklärt werden.

Der vom Verkäufer genannte Verkaufspreis ist für uns grundsätzlich vorstellbar. Vor den nächsten verbindlichen Schritten möchten wir deshalb insbesondere die baulichen und rechtlichen Möglichkeiten sorgfältig prüfen.

3. Ausgangslage und Problemstellung

Ganda Rossa weist heute einen Zustand auf, der einerseits grosse Herausforderungen, andererseits aber auch erhebliches Entwicklungspotenzial bietet.

Bestehende Situation

- ehemaliger Rebberg weitgehend vollständig überwachsen
- abgestorbene bzw. nicht mehr vorhandene Reben
- teilweise sehr hoher Baumbestand
- Brombeersträucher und weitere Verbuschung
- erschwerter Zugang zu den Gebäuden
- bestehende Rusticos mit erheblichem Renovationsbedarf
- keine normale fahrbare Zufahrt bis zu den Gebäuden
- landwirtschaftlich genutzte und bewaldete Flächen innerhalb der Parzelle

Die offizielle Grundstücksdokumentation weist zudem verschiedene öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen aus, unter anderem Landwirtschaftszone, Mischwald, einen Wanderweg, einen Aussichtspunkt sowie einen Bereich des kommunalen Landschafts- und Monumentalschutzes.

Zusätzlich besteht eine eingetragene Dienstbarkeit für einen öffentlichen Fuss- und Viehdurchgang.

4. Ziele

Hauptziel

Ganda Rossa soll langfristig zu einem gepflegten, landwirtschaftlich geprägten und nachhaltig genutzten Ort entwickelt werden.

Ziel 1 – Gebäude

Die bestehenden Rusticos sollen – vorbehaltlich der baurechtlichen Abklärungen und Bewilligungen – soweit möglich renoviert und erhalten werden.

Eine einfache Übernachtungsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der Flächen sowie für die mehrjährigen Renovationsarbeiten.

Da das Grundstück nur zu Fuss erreichbar ist, ist diese Möglichkeit für die praktische Umsetzung des Projekts von grosser Bedeutung.

Ziel 2 – Landwirtschaft

- Reben
- Olivenbäume
- Obstbäume
- Gemüse
- eventuell weitere geeignete Kulturen

Ziel 3 – Kulturlandschaft

Die historischen Strukturen und Terrassen sollen soweit möglich erhalten und wieder sichtbar gemacht werden.

Ziel 4 – Langfristigkeit

Das Projekt soll über mehrere Jahre wachsen und nicht auf eine kurzfristige maximale Nutzung ausgerichtet sein.

5. Zielgruppe und Stakeholder

Eigentümer / Projektträger

Thomas und Claudia mit Unterstützung der Familie.

Die Familie verfügt über praktische landwirtschaftliche Erfahrung. Im Kanton Aargau führt die eigene Familie einen Landwirtschaftsbetrieb. Die erwachsenen Kinder übernehmen dort sämtliche anfallenden Arbeiten.

Zusätzlich bestehen eigene Erfahrungen mit Rebbergen, Plantagen, Aronia, landwirtschaftlicher Pflege sowie Bau- und Renovationsarbeiten.

Weitere Stakeholder

- Erbgemeinschaft / Verkäufer
- Gemeinde Bellinzona
- Kanton Tessin
- zuständige Bau- und Landwirtschaftsbehörden
- Architekt bzw. Fachplaner
- eventuell Geometer und weitere Spezialisten
- Nachbarschaft und Gemeinde

6. Lösungsansatz und Strategie

Das Projekt soll schrittweise und mit einem hohen Anteil an Eigenleistung umgesetzt werden. Dabei steht nicht die möglichst schnelle Fertigstellung im Vordergrund, sondern eine sinnvolle Reihenfolge der Arbeiten.

Erst Machbarkeit klären → dann Zugang schaffen → Gebäude sichern → erste Landwirtschaftsflächen nutzen → Gebäude schrittweise renovieren → Landwirtschaft ausbauen.

Bauliche Strategie

Zunächst soll mit einem qualifizierten Architekten oder Fachplaner geklärt werden:

- Welche Renovationen sind zulässig?
- Welche Nutzung ist in den bestehenden Gebäuden möglich?
- Ist eine einfache Übernachtungsmöglichkeit bzw. Zweitwohnsitznutzung realistisch?
- Welche Bewilligungen sind notwendig?
- Sind Wasser, Abwasser, WC und Dusche möglich?
- Welche Auswirkungen haben Landwirtschaftszone, Wald und Schutzbestimmungen?
- Welche Möglichkeiten bestehen trotz fehlender Fahrzufahrt?

Erst wenn diese Machbarkeit grundsätzlich positiv beurteilt wird, soll die detaillierte Planung und das Baugesuch erfolgen.

7. Maßnahmen und Grob Ablauf

Phase 0 – Machbarkeit

1. Architekt/Fachperson beauftragen
2. Unterlagen prüfen
3. Besichtigung mit Fachperson
4. baurechtliche Machbarkeit der Rustico-Nutzung prüfen
5. insbesondere Zweitwohnsitz/Übernachtungsmöglichkeit klären
6. notwendige Bewilligungen identifizieren
7. Entscheid über Weiterführung des Projekts

Phase 1 – Grundstück zugänglich machen

8. Bäume auf dem Platz zwischen den Rusticos entfernen
9. Rusticos von Brombeeren, Sträuchern und Pflanzen befreien
10. Zugänge freilegen
11. Umgebung der Gebäude sichern
12. Schnittgut und Holz aufarbeiten bzw. abtransportieren
13. erste Begehrbarkeit und Arbeitsflächen schaffen

Phase 2 – Erste Landwirtschaftsflächen

14. Flächen vorbereiten
15. Boden untersuchen
16. bestehende Terrassen beurteilen
17. Rebzeilen planen
18. erste Reben pflanzen
19. später schrittweise weitere Flächen öffnen

Phase 3 – Renovation des ersten Rusticos

20. Sicherung der Bausubstanz
21. Dach, Böden, Türen und Fenster
22. Strom, Wasser und Abwasser
23. WC/Dusche
24. einfache Küche
25. geeignete Wärmequelle
26. Ziel: einfache, zweckmässige Unterkunft für Bewirtschaftung und Renovationsarbeiten

Phase 4 – Landwirtschaftlicher Ausbau

27. weitere Rebflächen herstellen
28. Merlot und gegebenenfalls weitere geeignete Rebsorten pflanzen
29. Olivenbäume setzen
30. Obstgarten anlegen
31. Gemüsegarten aufbauen
32. Wasser- und Bewässerungslösung entwickeln
33. laufende Pflege

Phase 5 – Langfristige Entwicklung

34. Renovation des zweiten Rusticos
35. weitere Rebflächen
36. Pflege der Oliven- und Obstbäume
37. Verbesserung der Terrassen
38. nachhaltige Bewirtschaftung

8. Ressourcen, Budget und Kosten

Eigenleistungen

- Rodung und Freilegung
- Garten- und Landwirtschaftsarbeiten
- Pflanzungen
- Rebpflege
- Holzarbeiten
- einfache Renovationsarbeiten
- Unterhalt

Dabei kann auf die landwirtschaftliche Erfahrung der Familie und die Mitarbeit der erwachsenen Kinder zurückgegriffen werden.

Externe Leistungen

- Architekt / Bauplaner
- Geometer
- Statiker
- Fachplaner
- Bewilligungen
- Spezialtransporte
- Elektro-/Sanitärarbeiten
- Spezialarbeiten am Gebäude

Kostenprinzip

Die Investitionen sollen stufenweise und entsprechend dem Projektfortschritt erfolgen. Der vom Verkäufer genannte Verkaufspreis ist für uns grundsätzlich vorstellbar. Die definitive Investitionsentscheidung hängt jedoch wesentlich von der positiven Klärung der baulichen und rechtlichen Möglichkeiten ab.

9. Chancen und Risiken

Chancen

- Erhalt der Rusticos und Wiederaufnahme ihrer Nutzung
- Wiederbelebung der Kulturlandschaft
- vielfältige landwirtschaftliche Nutzung mit Reben, Oliven, Obst und Gemüse
- hoher Anteil an Eigenleistung
- landwirtschaftliche Erfahrung und Unterstützung durch die Familie
- langfristige, persönliche Perspektive

Risiken und Massnahmen

Thema	Risiko	Massnahme
Baurechtliche Nutzung	Die bestehende Dokumentation weist die Gebäude derzeit als Gebäude ohne Wohnnutzung aus.	Machbarkeit vor weiteren Investitionen durch Fachperson abklären.
Landwirtschaftszone und Wald	Ein erheblicher Teil der Parzelle liegt in Landwirtschaftszone bzw. Mischwald.	Flächen und geplante Arbeiten fachlich und behördlich prüfen.
Schutzbestimmungen	Landschafts-, Monumentalschutz und Wanderweg sind zu berücksichtigen.	Vorgaben frühzeitig in die Planung integrieren.
Fehlende Fahrzufahrt	Material und Werkzeuge können nicht einfach mit normalen Fahrzeugen bis zu den Rusticos transportiert werden.	Logistik frühzeitig planen und Transportlösungen prüfen.
Hoher Arbeitsaufwand	Die Wiederherstellung des Grundstücks wird mehrere Jahre dauern.	Arbeiten in Etappen und Prioritäten durchführen.

10. Fazit und nächste Schritte

Ganda Rossa ist kein einfaches Renovationsprojekt. Gerade darin liegt für uns jedoch der Reiz.

Wir sehen die Möglichkeit, bestehende Gebäude zu erhalten, eine heute weitgehend verschwundene Kulturlandschaft wiederherzustellen und die landwirtschaftliche Nutzung Schritt für Schritt neu aufzubauen.

Wir sind bereit, dafür über mehrere Jahre viel Eigenleistung und persönliches Engagement einzubringen.

Die entscheidende Voraussetzung ist zunächst die baurechtliche Machbarkeit. Insbesondere muss geklärt werden, ob die gewünschte Nutzung eines bestehenden Rusticos als einfache Unterkunft bzw. Zweitwohnsitz für die Bewirtschaftung und die mehrjährigen Renovationsarbeiten realistisch und bewilligungsfähig ist.

Die nächsten Schritte

40. Machbarkeit durch qualifizierten Fachmann abklären
41. Nutzung/Zweitwohnsitz der Rusticos klären
42. Renovations- und Bewilligungsmöglichkeiten prüfen
43. Kaufentscheid auf Basis dieser Abklärungen treffen
44. Zugang und Umgebung freilegen
45. Erstes Rustico sichern und renovieren
46. Erste geeignete Rebfläche vorbereiten und bepflanzen
47. Landwirtschaftliche Nutzung schrittweise erweitern
48. Weitere Rustico-Renovationen durchführen

Persönliche Vision

Wir möchten Ganda Rossa nicht einfach besitzen – wir möchten diesem Ort wieder Leben geben.

Wo heute Bäume, Brombeeren und Wildwuchs die ehemaligen Rebflächen überwuchern, sollen wieder Reben, Oliven, Obst und Gemüse wachsen.

Die Rusticos sollen ihren ursprünglichen Charakter behalten und, soweit möglich, wieder genutzt werden.

Wir wissen, dass dies ein Projekt über mehrere Jahre sein wird. Genau dafür bringen wir die Bereitschaft, die Erfahrung und die notwendige Geduld mit.

Unser Ziel ist es, aus Ganda Rossa wieder einen gepflegten, lebendigen und landwirtschaftlich geprägten Ort zu machen – mit Respekt vor dem, was bereits vorhanden ist, und mit einer Perspektive für die Zukunft.