Getrübte Champagner-Laune

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (2005)**

Heft 4

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957276

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Getrübte Champagner-Laune

▶ zVG NZZ,
collage Redaktion

Das Haus ist in dickes blaues Plastic gehüllt. Nein, hier ist nicht der Verpackungskünstler Christo am Werk. Hier wird das Traditionshotel Belvedere in einen Komplex von Zweitwohnungen umfunktioniert. 200 Meter weiter, in St. Moritz Dorf, wo im Winter illustre Gäste flanieren, die sich Schmuck und Designerkleider leisten, reihen sich nun Kräne aneinander, turnen Arbeiter auf Baugerüsten, verengen Baustellen, Abfallmulden, Lastwagen und Mischtrommeln die Strassen. Auch das renommierte «Posthotel» wird umgebaut; der britische Stararchitekt Norman Foster zaubert hier einen urbanen Luxustempel: Die Hotelbetten verschwinden, unter dem Titel «The Murezzan» gibt es Raum für noble Residenzen und edle Läden.

St. Moritz wächst. Die Wohnungsstatistik fasst die Entwicklung der letzten Jahrzehnte zusammen: Die Ursache für das heute beklagte Missverhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen liegt Jahrzehnte zurück. Zwischen 1960 und 1980 verzehnfachte sich der Bestand an Zweitwohnungen, während die Zahl der Erstwohnungen nicht einmal um die Hälfte stieg (siehe Grafik). Mehr Zweit- als Erstwohnungen gibt es seit den achtziger Jahren. Der Anteil an Zweitresidenzen blieb in den letzten 15 Jahren bei rund 56 Prozent stabil. Im ganzen Oberengadin pendelt dieser Anteil zwischen 57 und 58 Prozent. Mit Celerina, Silvaplana und Madulain gibt es allerdings auch Orte, in denen über drei von vier Wohnungen Zweitwohnungen sind. Die Zahl der Wohnungen im Oberengadin wächst pro Jahr um rund 250, 6 bis 7 von 10 neuen Wohnungen sind Zweitresidenzen.

95 Prozent der Oberengadiner Bauzonen im Kerngebiet und 84 Prozent in den Wohngebieten sind zugepflastert. Hält das Bautempo an, erschöpfen sich die Baureserven in den nächsten fünf Jahren. Das schlägt auf die Champagner-Laune, besonders jetzt, wo mehr Gastarbeiter als Touristen die Restaurants besuchen. Und gerade jetzt, wo sich die wenigen Ausflügler, die mit dem Glacier-Express angereist sind, über die leeren Strassen und die vielen Baustellen wundern.

Während das Oberengadin in der Zwischensaison ausgestorben scheint, ist es in Tirol schwie-

Die Südostschweiz/Graubünden, 6. Juni 2005

Ein klares Ja im Engadin

Der Zweitwohnungsbau im Oberengadin soll eingeschränkt werden. Die entsprechende Initiative ist am 5. Juni 2005 deutlich angenommen worden.

Die Stimmberechtigten im Kreis Oberengadin haben der «Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus» mit 3754 : 1481 Stimmen zugestimmt. Mit einem Ja-Anteil von 71,71% fiel das Resultat deutlicher aus als erwartet.

Die vom Volk angenommene Initiative verlangt, dass im Kreis Oberengadin in Zukunft pro Jahr nur noch 12000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Zweitwohnungen bewilligt werden. Dies entspricht ungefähr 100 Wohneinheiten pro Jahr – im Gegensatz zu den durchschnittlich rund 400 Wohnungen, die in den vergangenen Jahren im Oberengadin pro Jahr entstanden sind.

rig, ein Hotelbett zu finden, wie ein Mitarbeiter des Kurvereins bemerkt. Dies wäre in St. Moritz kein Problem. Schwieriger ist es hier, eine erschwingliche Wohnung zu finden. Der Nobelkurort spielt mit Aspen, Kitzbühel und Cortina d'Ampezzo in der gleichen Liga, die Luxusobjekte können mit der Zürcher Bahnhofstrasse mithalten. Für exklusiven Wohnraum werden bis zu 30 000 Franken pro Quadratmeter Nettowohnfläche bezahlt. Der Immobilienhandel floriert, jährlich wechseln rund 5 Prozent der Wohnungen die Hand. Das treibt die Preise für Eigentumswohnungen in die Höhe – zwischen 1996 und 2001 um 30 beziehungsweise 20 Indexpunkte (bei Luxusobjekten), wie eine Studie der Zürcher Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner zeigt.

St. Moritz ist ein ausgezeichneter Ort für internationales Kapital und Spekulanten. Bauleute und Notare reiben sich die Hände, und auch die Behörden verdienen kräftig mit. In die Gemeindekasse von St. Moritz flossen im letzten Jahr aus Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern fast 8 Millionen Franken, oder 20 Prozent der Steuereinnahmen. Die anderen Oberengadiner Gemeinden profitieren von einem ähnlichen Geldsegen. In Pontresina zum Beispiel steuern die «Spezialsteuern» 2 Millionen Franken an die Einnahmen von 9 Millionen bei.

Während der Rubel rollt, wächst unter den Einheimischen der Unmut. Man befürchtet, das Oberengadin könnte sich die Zukunft verbauen. Man hat gemerkt, dass die Zweitwohnungen ein zweischneidiges Schwert sind. Sie bringen kurzfristiges Geld und binden kaufkräftige Gäste an den Ort. Doch weil diese meist nur für wenige Wochen anreisen, ist die Wertschöpfung für die Region beschränkt. Trotzdem muss sich die Infrastruktur nach den Zweitwohnungen ausrichten. Das Oberengadin, das 18000 Einwohner zählt, schwillt über Weihnachten/Neujahr mit über 100000 Menschen zur sechstgrössten Schweizer Stadt an. Diese Masse kann nur dank grösseren Parkhäusern und dem Ausbau von Strassen, Kanalisation und Kläranlage verdaut werden. Die Steuergelder fliessen in Beton statt in Projekte, die die Gäste auch jenseits der Spitzenzeiten in die Region locken.

Besonders wühlt die Bevölkerung auf, dass der Sog der Zweitwohnungen neuerdings auch Hotels verschlingt. Es lockt das schnelle Geld. Erst recht, wenn die Mittel für anstehende Sanierungen fehlen und sich die Nachkommen nicht für den Betrieb interessieren. Neben dem «Posthotel» und dem «Belvedere» hat das Oberengadin innert kurzer Zeit ein halbes Dutzend weiterer Hotels verloren.

Ist die Baubranche schuld am überbordenden Zweitwohnungsbau im Oberengadin? Solches Schwarzpeter-Spiel ist laut Arnd Küchel, Architekt in St. Moritz und örtlicher Partner von Norman Foster, wenig sinnvoll. Was vor Ort geschehe,

Résumé

L'humeur n'est plus au champagne

La commune de St-Moritz se développe. Les statistiques sur les logements résument l'évolution de ces dernières décennies: l'origine de la regrettable disproportion actuelle entre résidences principales et secondaires remonte à des décennies. Entre 1960 et 1980, le nombre de résidences secondaires a décuplé, alors que celui des domiciles principaux n'a même pas augmenté de moitié. St-Moritz compte plus de résidences secondaires que d'habitations principales depuis les années 80. Ces quinze dernières années, la proportion de résidences secondaires, de 56% environ, est restée stable. Dans toute la Haute-Engadine, ce pourcentage varie entre 57 et 58%. Le nombre de logements dans cette région augmente chaque année d'env. 250 unités, six à sept nouvelles habitations sur dix sont des résidences secondaires.

La station de vacances haut de gamme joue dans la même ligue qu'Aspen, Kitzbühel et Cortina d'Ampezzo, les objets de luxe qu'on y trouve peuvent se mesurer à ceux de la Bahnhofstrasse de Zurich. Pour des logements exclusifs, certains vont jusqu'à payer 30000 francs par m^2 de surface nette habitable. Le marché de l'immobilier fleurit, chaque année env. 5% des habitations changent de main. L'année dernière, presque 8 millions de francs – ou 20% des rentrées fiscales – issus des droits de mutation et de l'impôt sur les gains immobiliers ont afflué dans les caisses communales de St-Moritz.

C'est à la politique de remédier au mal. Certaines communes ont déjà décidé de mesures pour limiter la construction de résidences secondaires et pour conserver les établissements hôteliers. Une large partie de la population exige cependant des dispositions plus radicales : dans deux semaines, dans les onze communes du district de la Haute-Engadine, on votera sur une initiative populaire qui veut réduire d'un quart la construction de nouvelles résidences secondaires dans la région pour qu'elles atteignent une centaine d'unités par an.

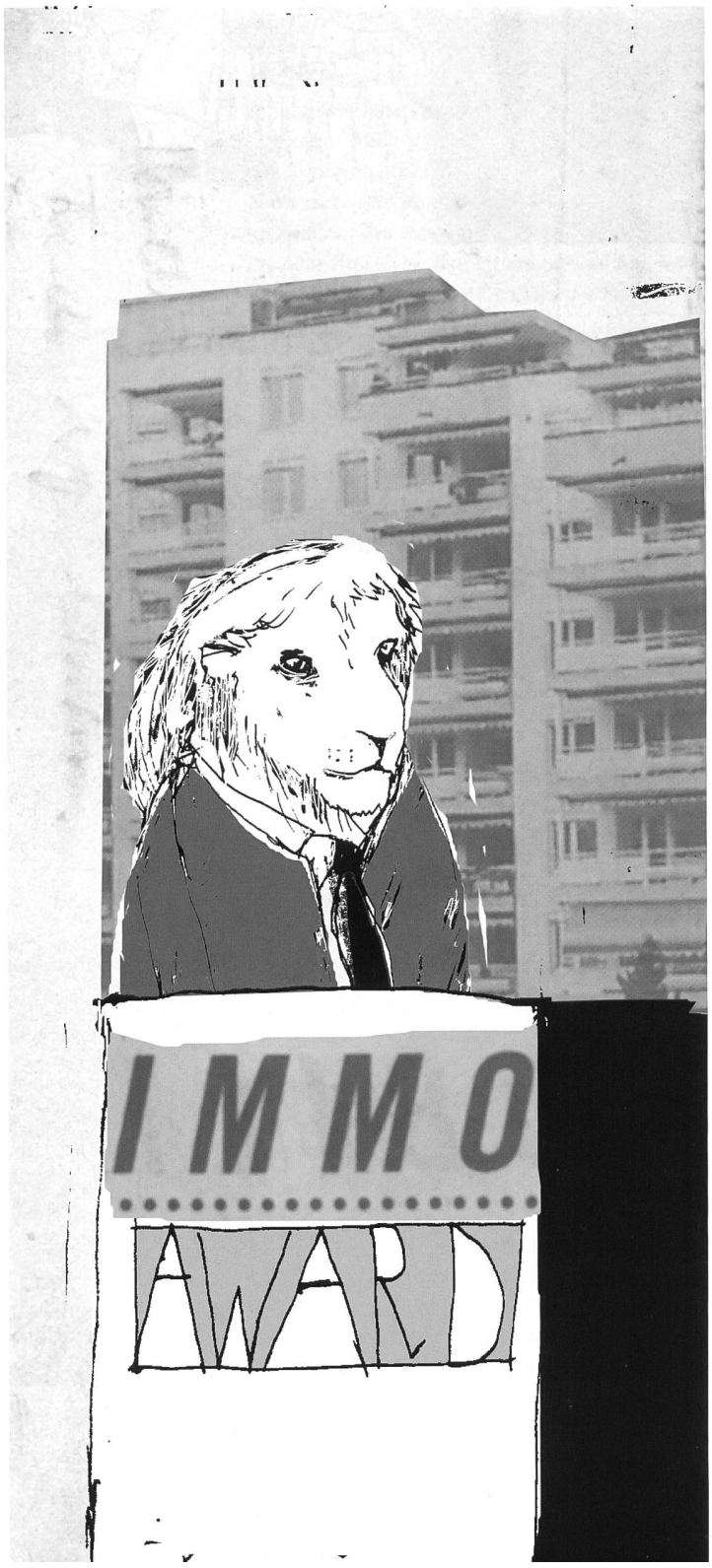
folge einfachen wirtschaftlichen Gesetzen: «Hier kauft man kein Bauland, um Kühe darauf weiden zu lassen.» Dass auch die Hotellerie, zusammen mit den Bergbahnen der Tourismus-Motor, allmählich unter Druck gerät, erstaunt Küchel nicht: Die Schweiz sei ein unmögliches Pflaster für die Hotellerie.

Erzwungene Absprache

Es liegt an der Politik, das Übel zu beheben. Einzelne Gemeinden haben bereits Massnahmen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus und zur Erhaltung von Hotelbetrieben beschlossen. Ein breiter Teil der Bevölkerung fordert allerdings schärfere Massnahmen: In zwei Wochen wird in den elf Kreisgemeinden über eine Volksinitiative abgestimmt, die den Bau von Zweitwohnungen in der Region um ein Viertel auf rund 100 Einheiten pro Jahr beschränken will.

Bei den Behörden löst der von fast 1400 Personen unterzeichnete Vorschlag keine Begeisterung aus – er kratzt an der Gemeindeautonomie, und die ist in Graubünden eine besonders heilige Kuh. Der Vorschlag würde die Gemeinden zur Absprache und Zusammenarbeit zwingen. Sie müssten gemeinsam festlegen, welche Gemeinden künftig wie viele Zweitwohnungen bewilligen dürfen. Kein einfaches Unterfangen, wenn man bedenkt, dass es dabei um erkleckliche Summen geht.

Solche Probleme hat die Konkurrenz im nahen Österreich nicht. Dort schränken viele Bundesländer den Bau von Zweitwohnungen massiv ein. Im Tirol darf ihr Anteil 8 Prozent nicht übersteigen. Selbst in den Tourismuszentren Seefeld und St. Anton liegt der Anteil nur bei rund 30 Prozent. ■



Bessere Lenkung des Zweitwohnungsbaus über die Raumplanung

Als Bestandteil seiner Wachstumspolitik will der Bundesrat die Lex Koller aufheben und damit den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland von Bewilligungspflicht und Kontingentierung befreien.

Heute beträgt in vielen Tourismusgemeinden der Anteil von Zweitwohnungen mehr als der Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes. Eine weiter zunehmende Zahl gefährdet das Landschafts- und Ortsbild, das Kapital des Tourismus im Alpenraum. Ein überbordender Zweitwohnungsbau führt zu überhöhten Bodenpreisen und einer Verdrängung der einheimischen Bevölkerung vom Wohnungsmarkt. Hinzu kommen hohe Kosten für die Gemeinden, weil diese ihre Infrastrukturen auf eine Maximalbelegung ausrichten müssen, die – wenn überhaupt – nur während weniger Wochen im Jahr erreicht wird.

Nach der Aufhebung der Lex Koller ist in verschiedenen Regionen mit einer zusätzlichen Nachfrage nach Zweitwohnungen zu rechnen. Der Bundesrat prüft deshalb, ob die Aufhebung der Lex Koller mit einer punktuellen Anpassung des Raumplanungsrechts zu verknüpfen und beauftragt das Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) eine entsprechende Vorlage vorzubereiten. Die Kantone könnten in Zukunft dazu verpflichtet werden, in ihren Richtplänen Gebiete mit hohen Zweitwohnungsbeständen zu bezeichnen und für sie Strategien und Massnahmen für eine nachhaltige Entwicklung vorzusehen.