

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 22 (2009)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Die Rettung des Tourismus, oder: ein fauler Trick?  
**Autor:** Marti, Rahel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123714>

### **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

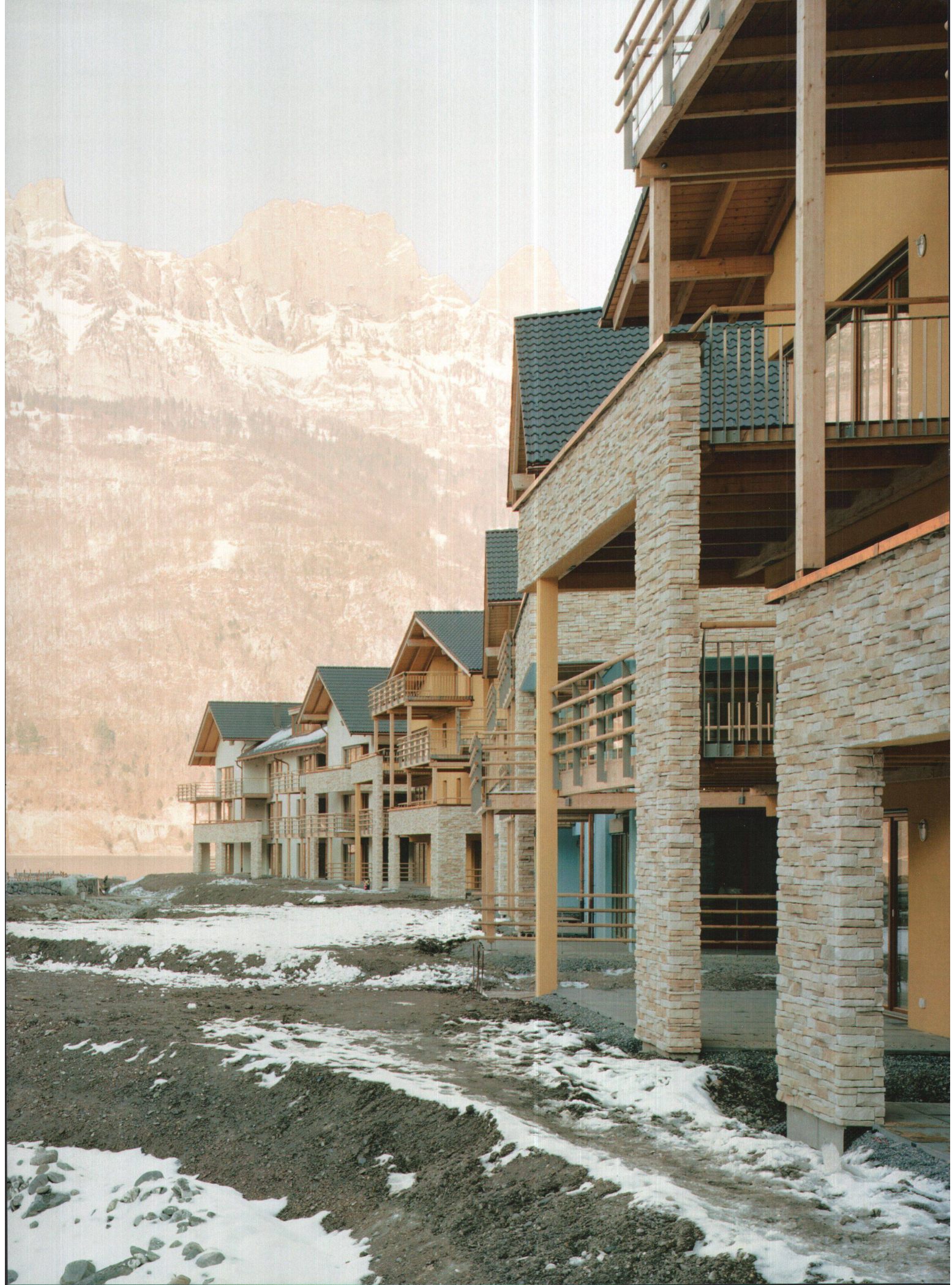
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

HOCHPARTERRE 1-2/2009

16/17 // TITELGESCHICHTE

# DIE RETTUNG DES TOURISMUS...





# ... ODER EIN FAULER TRICK? In den Bergen wachsen jede Menge Resorts und Projekte. Retten sie den Alpentourismus oder sind sie ein Zweitwohnungstrick?

Text: Rahel Marti, Fotos: Christian Schwager

Der Intercity Zürich-Chur schlängelt dem Walensee entlang. Bei Unterterzen schauen wir aus dem Fenster: Auf einer Landzunge, früher ein Kieswerk, steht eine alpenländisch-niederländische Baufusion. Hier baute die holländische Firma «Dormio Recreatiewoningen» das «Resort Walensee». Giebel, Balkon, Holz und Stein sind unverfrostet und nie gleich, aber immer willkürlich kombiniert. Die 17 Mehrfamilienhäuser sind ein Feriendorf für Laien-Schweizer. Mit Restaurants, Hallenbad, 5 Villen und 126 Wohnungen. Davon waren bei der Eröffnung im Dezember nur noch drei frei. Gekauft haben bisher zu 80 Prozent Niederländer, der Rest ging an Schweizer und Deutsche. Die Käufer können ihre Wohnung der holländischen Betreiberin Landal Greenparks zur Vermietung überlassen. Laut Projektleiter Sven Dumpff willigen viele Niederländer ein, kaum aber Schweizer und Deutsche.

11 Türme, steinern und scharfkantig, mit Läden, Restaurants und 160 Wohnungen sind in Laax-Murschetg geplant: das «Rocksresort». Zwei Türme wurden im Dezember eröffnet, schon zuvor war das Rocksresort «Member of Designhotels». Mit «Design, Ambiente, Service, Lifestyle» wirbt Reto Gurtner, Kopf der «Weisse Arena Gruppe», eines der grössten Schweizer Tourismusunternehmen, für seine neueste Tat. Gurtner will seine Käufer vertraglich zum «Buy to use and let»-Konzept verpflichten: Während der Hauptsaison drei Wochen, ausserhalb der Hauptsaison unbeschränkte Eigenbelegung. Wie viele der seit Dezember 31 fertigen Wohnungen sie verkaufen konnte, gibt die Weisse Arena Gruppe nicht bekannt.

**DAS ALPENDÖRFLE FÜR AGGLOFLÜCHTIGE** Am Heinzenberg oberhalb von Thusis stehen 21 schnörkellose Holzhäuschen. Sie gleichen einander wie ein Ei dem anderen. Die Maiensässe aus der Retorte sind das erste gebaute «Grischalpin-Konzept»: Warme Betten mit überdurchschnittlicher Belegung erzielen, den Bergbahnen unter der Woche Gäste bringen – Familien, die das temporäre Älplerleben suchen. Hinter Grischalpin stehen Marco Hartmann, ehemals Direktor von Schweiz Tourismus, und Beat Hug, Chef von BVHPartner, Bonaduz, einer Totalunternehmung mit Architekturbüro.

Sie kauften am Heinzenberg günstiges Landwirtschaftsland, die Gemeinde zonte es ein, gut 15 Monate später standen die Häuschen. Die Firma «Aclas Heinzenberg SA» darf sie nicht verkaufen, nur vermieten. Dafür fand sie potente Partner: Interhome für die Schweiz, Interchalet für Deutschland, die Tui-Tochter Arke für die Niederlande. Schon vor dem ersten Saisonstart sei das Dörfli zu 65 Prozent gebucht gewesen, sagt Claudio Baracchi von BVH-Partner. Ein Viertel der Mieteinnahmen behalten die Vermieter, den Rest die Aclas Heinzenberg. «Insgesamt schreiben wir schon eine schwarze Null», sagt Baracchi. Drei weitere Maiensässdörfer plant Grischalpin. Das nächste in Lantsch, im Albulatal unterhalb der Lenzerheide, ist mit 68 Häuschen dreimal so gross wie das Heinzenberger. Grischalpins zweiter Trumpf sind die «Alpins», Ferienwohnungen statt Maiensässe, die ebenfalls nicht verkauft, nur vermietet werden sollen; davon sind zwei in Betrieb und fünf geplant.

**DAS GEHEIMNIS RESORT** Maiensässe, Steintürme, Chaletverschnitte – sie sind die ersten gebauten einer ersten Reihe von Tourismusvorhaben: Rund 50 Projekte siehe Liste Seite 21 erleuchten die Berge. Wer die Investitionen auf unserer – nicht abschliessenden – Liste zusammenzählt, kommt auf fast 6 Milliarden Franken. Was ist das Geheimnis hinter dem Prinzip Resort? Eine Studie des Bundesamts für Raumentwicklung ARE nennt Gründe. Erstens zeigten Beispiele im Ausland, dass integrierte Tourismusorte

wirtschaftlich erfolgreich sein können. Integriert heisst: Übernachtung und Service, eventuell auch Gastronomie und Freizeitangebot kontrolliert und betreibt dieselbe Firma. Zweitens serbelt die Hotellerie, die sie verdrängenden Zweitwohnungen sind wenig ausgelastet, die Bergbahnen verlieren ihr Publikum. Sie sind daher wichtige Partner für Grossprojekte – so für Grischalpin, für das Rocksresort, für mehrere Projekte im Wallis. Drittens erkennen ausländische Investoren vermehrt, dass die Schweiz gute Standorte für Resorts bietet – und dass sich hier Projekte realisieren lassen.

Kurz: Resorts versprechen den Ferienorten den Anschluss an touristische Trends und den Wiederanstieg der Logiernächte. Sogar gegen das Überfremdungsgesetz Lex Koller wirkt der Zauber: Das Gesetz beschränkt den Verkauf von Liegenschaften und Wohnungen an Ausländer auf den Kantonen zugeleitete Kontingente. Doch hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen – «warme Betten», wie sie Resortprojekte versprechen – gelten wie Hotels als Betriebsstätten und fallen nicht unter die Lex Koller.

**RESORTS – EINE REVOLUTION?** «Blickt man auf frühere Freizeit- und Tourismusprojekte, kann man die Resorts als einschneidende Zäsur werten: aufgrund ihrer Grösse, Anzahl, des Tempos der Realisierung, der zu erwartenden Auswirkungen auf Landschaft, Wirtschaft und Gemeinwesen.» Diese These einer «Revolution quer durch die Alpen» skizzierte der Soziologe Hans-Peter Meier an der «Denkwerkstatt Landschaft im alpinen Resort» siehe Kasten Seite 24. Obwohl «Landschaft» im Titel stand, überwogen ökonomische Fragen: Resorts, die Rettung für die Alpen?

Samih Sawiris' Projekt in Andermatt, mit einer Milliarde Franken Investitionen und mindestens 3000 Betten zurzeit das grösste Vorhaben, bestätigt Meiers These. Alles geht schnell und fast reibungslos. Der ägyptische Investor hört Umweltverbände und die Bevölkerung an. Doch Kritiker haben es schwer. «Es fällt auf», so Hans-Peter Meier, «dass die Entscheide für Resorts meist aus einer «verzweifelten» Haltung, aus einer Verlierer- oder Retterperspektive begründet werden.» Kein Zufall: Für grosse Projekte braucht es billigen Boden und diesen gibt es dort, wo etwas serbelt – eine Bergbahn, ein Hotel, ein Tal, das Militär. Klopf einer mit Geld an, öffnet man ihm und pariert. «Die Dörfer müssen spüren, der Gemeindepräsident wie ein Manager auftreten. Sonst ist der Investor weg. Das kann das Gemeinwesen und seine demokratischen Regeln bedrohen», beobachtet Soziologe Meier.

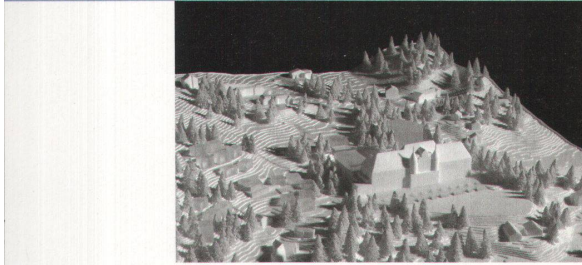
**LEHREN AUS DEN SECHZIGERJAHREN** So geschehen in Mollens ausserhalb von Crans-Montana. In den 1960er-Jahren wollte ein Genfer Investor hier 24 Hochhäuser bauen, auch mit der Absicht, die Landschaft zu schonen. Nach dem Bau dreier Türme ging das Resort Aminona Konkurs, weil der Bund den Wohnungsverkauf an Ausländer eingeschränkt hatte. Die Nachfrage brach ein, Aminona stand 40 Jahre lang halb leer. Statt das Umland zu schonen, wurde es mit Hunderten Chalets überbaut.

2007 erstand die russische Mirax-Gruppe 70 000 Quadratmeter Bauland, um Aminona zum «Village Royale» auszubauen. Für 400 Millionen Franken plant der Inhaber Sergej Polonski 220 Wohnungen und mehrere Hotels. Ihre Auswirkungen auf die regionale Wirtschaft und Bevölkerung untersuchten weder der Kanton noch die überforderte Kleingemeinde Mollens, sie hat 750 Einwohner. In der Folge reichten 11 Private und die 4 Verbände Heimatschutz, WWF, Stiftung Landschaftsschutz und Helvetia Nostra Einsprachen ein. Die Privaten haben ihre Einsprachen inzwischen zurückgezogen, jene der Verbände sind noch hängig. «Oft heisst es: Liegen Fortsetzung Seite 22 >>



<1 Hotel und Appartements Frutt  
Lodge & Spa, Melchsee-Frutt OW

<2 Aparthotel Melchsee, Melchsee-Frutt OW

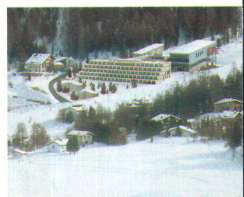


^3 Suvretta Vision 2025, St. Moritz GR

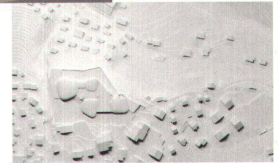
<4 Eine Villa im Tourismusresort Andermatt UR



^5 Grand Resort Bad Ragaz SG



^6 Hotel Silvaplana-Surlej GR



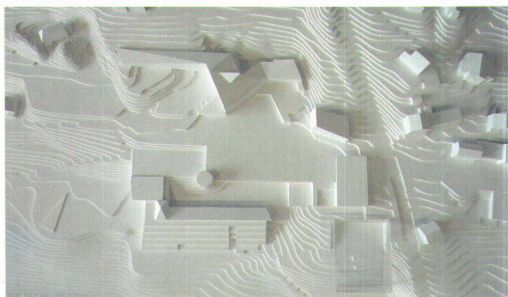
^7 Alpenbad Adelboden BE



<8 Feriendorf Acher,  
Engelberg OW

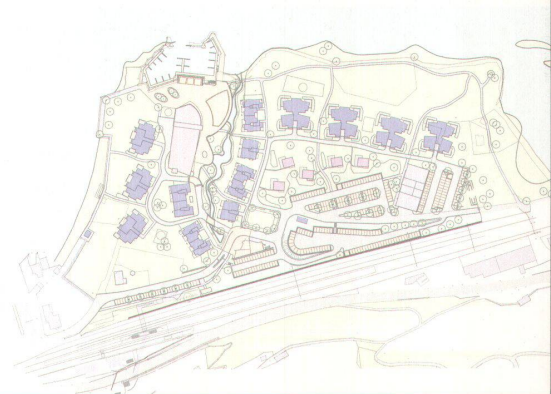


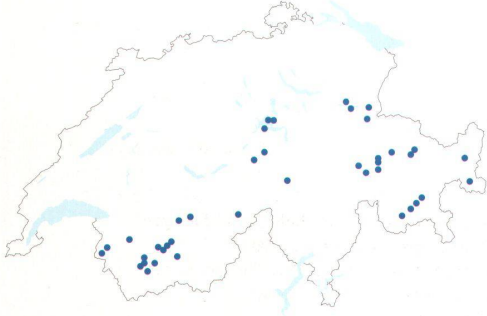
^9 Maisons de Biarritz,  
Champéry VS



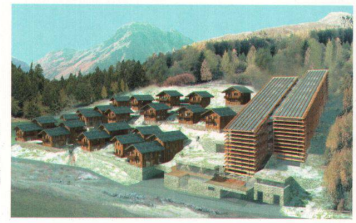
^10 Wellnessbad Rigi Kaltbad LU

>11 Situationsplan  
des Resorts Walensee SG





^ Das Unterwallis und Graubünden zählen am meisten Resort-Projekte.



>12 Designhotel und Chalets Les Guernérés, Grimontz VS



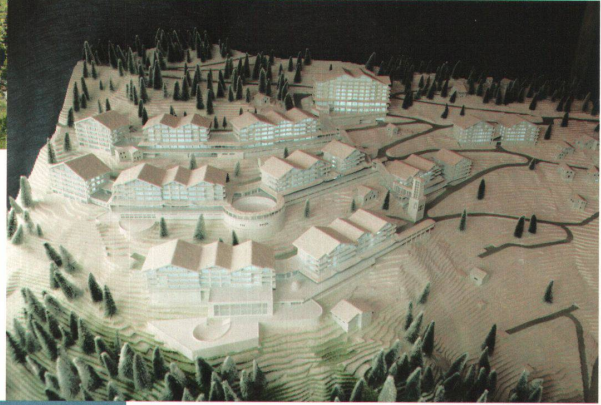
<13 Aclas Ela, 68 Maiensässe, Lantsch GR

>15 Thermes Parc in Val d'Illyez VS



<14 Aclas Heinzenberg, 21 Maiensässe, Urmein/ Tschappina GR

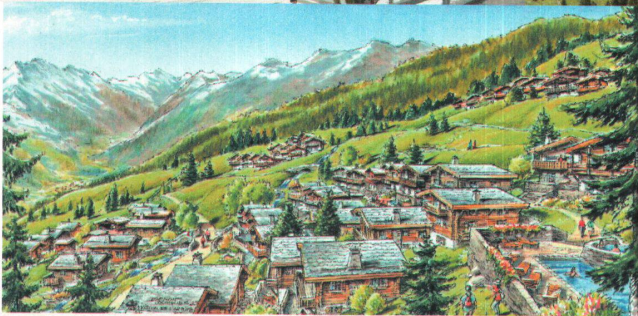
∨ 16 Hotel Schatzalp mit Turm, Davos GR



^ 17 Village Royale Aminona, Mollens VS



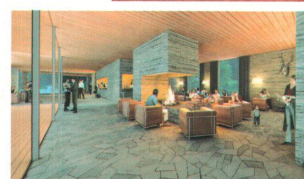
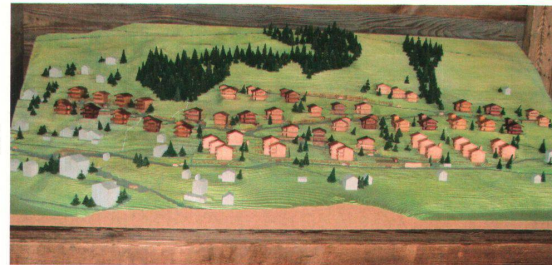
<18 Intercontinental Resort & Spa Davos (Stilli Park), Davos GR



<19 Hotel im Kurpark, Engelberg OW

<20 Mayens-de-Bruson, bei Verbier VS

>21 Chalets Les Flives, Grimontz VS



<22 Areal ehemaliger Club Med, Lenzerheide GR

<23 Le Hameau des Bains, Grimontz VS

## RESORTPLÄNE IN DER SCHWEIZ

RESORT-DEFINITION 1: HANSRUEDI MÜLLER, 2004

- Teil einer Tourismusdestination, relativ abgeschlossen, grosse Spanne von Einrichtungen und Dienstleistungen für einen weitgehend autarken Aufenthalt. Zudem:
- > Zentrales Management, finanzstarke Investoren
- > Professionelles Marketing, als klare Marke positioniert
- > Weitgehender Einfluss auf die Dienstleistungskette
- > Breites Angebot an Beherbergungskategorien, im Normalfall im 4- und 5-Sterne-Bereich
- > Mindestgrösse von 300 Betten

RESORT-DEFINITION 2: TYPEN GEMÄSS ARE-STUDIE

- > Komplexe Tourismus-Resorts (KR): eines oder mehrere Hotels, bewirtschaftete Appartements
- > Hotelresorts im 4- oder 5-Sterne-Bereich (HR) mit Angeboten wie Wellness und Kongresseinrichtungen
- > Appartementresorts (AR) mit hotelähnlichem Service
- > Feriendörfer-/Parks (FR): grössere Komplexe von professionell vermieteten Ferienwohnungen
- > Reine Zweitwohnungsresorts (ZR)

Name und Ort; Grösse und Art; Investor; Projektentwicklung; Planende; Investitionssumme; Planungsstand

Quelle: ARE-Studie, Hochparterre

### GROSSPROJEKTE: ÜBER 1000 BETTEN

VILLAGE ROYALE AMINONA (KR), MOLLENS VS

- > 2000 Betten in 160 Appartements, 350 Hotelzimmer, 50 Chalets; Konferenzzentrum, Freizeiteinrichtungen
- > Mirax-Gruppe, Sergej Polonski, Russland
- > Aminona Luxury Resort and Village, Mollens
- > div. Büros (u. a. Philipp Gaillard, Genf); Karl Steiner Schweiz; Schweiz. Gesellschaft für Hotelkredit, Zürich
- > CHF 400 Mio.
- > 4 Einsprachen von Umweltverbänden hängig [Bild 17](#)

MAYENS-DE-BRUSON (AR), BAGNES/VERBIER VS

- > 2000 Betten in 300 Chalets
- > Intrawest (Kanada)
- > Stéphane & Vincent Luisier Architectes, Verbier
- > CHF 250 Mio.
- > blockiert durch Einsprache: WWF fordert Reduktion der restlichen Bauzone [Bild 20](#)

ANDERMATT (KR) UR

- > 3000 bis 5000 Betten in 6 Hotels, 710 Wohnungen, 30 Villen; Golfplatz, Sport- und Wellnesszentrum
- > Samih Sawiris, Orascom (EG)
- > Andermatt Alpine Destination Company, Andermatt
- > ca. 20 Büros (unter anderen Meili, Peter, Theo Hotz)
- > CHF 1 bis 1,5 Milliarden
- > Quartiergestaltungspläne eingereicht; Baugesuche in Bearbeitung; Atlastensanierung im Gang [Bild 4](#)

ROCKSRESORT (AR), LAAX GR

- > 1000 Betten in 160 möblierten Appartements; Läden, Restaurants, Tiefgarage mit 700 Parkplätzen
- > Weisse Arena Gruppe, Laax; Domenig Immobilien, Chur
- > Domenig Architekten, Chur
- > CHF 80 Mio.
- > Im Bau bis 2010 [Bild Seite 23](#)

### 500-999 BETTEN

MAISONS DE BIARRITZ (KR), CHAMPÉRY VS

- > 900 Betten in Hotels und Wohnungen, Bad
- > Maisons de Biarritz (F)
- > CHF 100 Mio.
- > Beschwerde des Bundesamts für Justiz gegen den Erwerb des Grundstücks für 15 Chalets [Bild 9](#)

LES FLIVES (FR), GRIMENTZ VS

- > 503 Betten in 33 Chalets und 40 Wohnungen
- > Implan
- > Atelier d'Architectes Antoine Vianin, Grimentz / Fribourg; Fabrice Franzetti, Architecte, Martigny
- > CHF 85 Mio.
- > Im Bau bis 2011 [Bild 21](#)

LE HAMEAU DES BAINS (KR), GRIMENTZ VS

- > 651 Betten; Centre Thermoludique
- > HRS-Hauser Rutishauser Suter, Atelier d'Architecture La Cordée, Grimentz
- > Atelier d'Architecture La Cordée, Vianin, Fritsch, Clèmes, Devanthery
- > CHF 120 Mio.
- > Baubeginn geplant 2010 [Bild 23](#)

FERIENDORF ACHER (FR), ENGELBERG OW

- > 540 Betten in Feriendorf
- > BET Bergbahnen Engelberg-Tittlis
- > Eberli Partner Generalunternehmung, Sarnen
- > Georges Burch + Partner (Quartierplan)
- > CHF 48 Mio.
- > Quartierplan bewilligt, Baueingabe in Vorbereitung, voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2009 [Bild 8](#)

RESORT WALENSEE (AR), UNTERTERZEN SG

- > Fünf Villen, 126 Wohnungen, Restaurants, Hallenbad
- > Quarten Projekte AG (EPS Projektmanagement und Dormio Leisure Development, NL)
- > CHF 80 Mio.
- > Im Dezember 2008 eröffnet [Bild Seite 19 und Bild 11](#)

ACLAS ELA (FR), LANTSCH/LENZ GR

- > 612 Betten in 68 Maiensässen
- > Aclas Ela SA (Grischalpin und BVHPartner, Bonaduz)
- > BVHPartner, Bonaduz; Marcus Vontobel
- > CHF 25 Mio.
- > Eröffnung 2010/2011 [Bild 13](#)

### 300-499 BETTEN

THERMES PARC (KR), VAL D'ILLIEZ VS

- > 200 Appartements, Luxushotel, Thermalbad
- > Richard Cohen
- > Immothermes und SHT, Land Finance Holding
- > Arcature, Lausanne; Generalunternehmung Induni
- > CHF 70 Mio. (Bad), CHF 400 Mio. (total)
- > Im Bau [Bild 15](#)

INTERCONTINENTAL RESORT & SPA (HR), DAVOS GR

- > 210 Hotel-Zimmer, 37 Wohnungen
- > Stilli Park AG, Davos; Martin Buchli, Chur
- > Oikios, München (vorher Matteo Thun, Mailand)
- > CHF 145 Mio.
- > Einsprache hängig; Baubeginn 2009 geplant [Bild 18](#)

AREAL EHEMALIGER CLUB MÉDITERRANÉE (FR), LENZERHEIDE GR

- > 102 Ferienwohnungen; Restaurant
- > Hapimag
- > CHF 40 Mio.
- > Verhandlungen laufen, Realisierung noch offen [Bild 22](#)

### WENIGER ALS 300 BETTEN

LES GUERNÉRÉS (HR), GRIMENTZ VS

- > 228 Betten in Design-Hotel, Appartements und Chalets
- > HRS; Atelier d'Architecture La Cordée
- > CHF 80 Mio.
- > Baubewilligung; Baubeginn 2009 [Bild 12](#)

HUNGERBERG RESORT & SPA (HR), OBERWALD VS

- > 15 Luxuschalets mit je einer Suite, Spa, Restaurant
- > Mountain Luxury Resort, Visp; Marc Aeberhard
- > Atelier off off, Damian Walliser, Brig
- > CHF 30 Mio.
- > Umzonung in Verhandlung [Kein Bild](#)

ALPENBAD (HR), ADELBODEN BE

- > 91 Zimmer in 5-Sterne-Supérieur-Hotel; Bäderlandschaft, Saunabereich, Treatmenträume
- > Pearl of Switzerland Development, Adelboden
- > SSG SwissSpaGroup, Zürich; Karl Steiner, Zürich
- > UC'NA Architekten, Zürich
- > CHF 100 Mio.
- > Baueingabe [Bild 7](#)

FRUIT LODGE & SPA (HR), MELCHSEE-FRUTT OW

- > 120 Betten in 4-Sterne-Hotel, 16 Wohnungen, Wellness
- > Frutt Lodge, Eberli Partner, Sarnen
- > Eberli Partner Generalunternehmung, Sarnen
- > Lussi + Halter, Luzern; Scherer + Amrein, Sarnen
- > CHF 35 Mio.
- > Bezug Wohnungen 2009, Eröffnung Hotel 2010 [Bild 1](#)

APARTHOTEL MELCHSEE (HR), MELCHSEE-FRUTT OW

- > 120 Betten in 4-Sterne-Hotel, 29 Wohnungen
- > Frutt Lodge, Eberli Partner, Sarnen
- > Eberli Partner Generalunternehmung, Sarnen
- > Philip Loskant Architekt, Zürich
- > CHF 45 Mio.
- > Eingabe Quartierplan Januar 09 [Bild 2](#)

HOTEL IM KURPARK, ENGELBERG (HR), ENGELBERG, OW

- > 96 Zimmer und 25 Serviced Appartements
- > Eberli Partner Generalunternehmung, Sarnen; Halter Entwicklungen, Zürich
- > Joseph Smolenicky & Partner, Zürich (Wettbewerb)
- > CHF 35 Mio.
- > Umzonung und Quartierplan in Vorbereitung [Bild 19](#)

HOTEL SCHATZALP (HR), DAVOS GR

- > Wohnungen und Hotel in Hochhaus
- > Pius App und Erich Schmid, Hotel Schatzalp
- > Herzog & de Meuron, Basel
- > CHF 160 Mio. für Turm, CHF 200 Mio. für Sanierungen
- > Baubewilligung; Finanzierung offen [Bild 16](#)

ACLAS HEINZENBERG (FR), URMEIN/TSCHAPPINA GR

- > 126 Betten in 21 Maiensässen
- > Grischalpin und BVHPartner, Bonaduz; Bergbahnen Tschappina-Lütsch-Urmein; Vermietung: Interhome (CH), Inter Chalet (D), TUI-Arke (NL)
- > BVHPartner, Bonaduz; Marcus Vontobel
- > CHF 5,4 Mio.
- > Im Dezember 2008 eröffnet [Bild 14](#)

HOTEL SILVAPLANA-SURLEJ (HR), SILVAPLANA GR

- > 184 Betten in 4-Sterne-Hotel, Restaurant, Spa, Läden
- > GGP Immobilien, St. Moritz; Bergbahnen Corvatsch, Silvaplana
- > u. a. Dolene Scheiwiller Architekten, Zürich (Hotel)
- > CHF 25 Mio.
- > In Planung, Finanzierung noch nicht gesichert [Bild 6](#)

### GRÖSSE NICHT BEKANNT

WELLNESSBAD RIGI KALTBAD (KR), WEGGIS LU

- > Giardino Minerale, Wellnessbad, Wohnungen
- > Partner: Rolf Kasper, Aqua-Spa-Resorts AG, Rigi-Bahnen, Gemeinde Weggis
- > Mario Botta, Lugano; MLG Generalunternehmung, Bern
- > CHF 50 Mio. (Gesamtprojekt)
- > Gestaltungsplanverfahren; Baubeginn 2009 [Bild 10](#)

GRAND RESORT BAD RAGAZ (HR), BAD RAGAZ SG

- > Erneuerung Grand Hotel; Suiten-Hotel; Neubau Therme
- > Grand Resort Bad Ragaz; Thomas Schmidheiny
- > Joseph Smolenicky & Partner, Zürich (Neubau Therme); Allmann Sattler Wappner, München (Neubau Hotel)
- > CHF 150 Mio.
- > Im Bau; Abschluss 2009 [Bild 5](#)

SUVRETTA VISION2025 (HR), ST. MORITZ GR

- > Sporthotel, Wellness, Suitenhotel in 17 Pavillonen
- > Suvretta House St. Moritz AG
- > Masterplan: Diener + Diener Architekten, Basel; Eric Parry Architects, London; Latz + Partner, Kranzberg; STW Raumplaner, Chur
- > CHF 250 bis 300 Mio.
- > Teilrevision Ortsplanung in Vorbereitung [Bild 3](#)

LINKS

- Vollständige Liste mit 50 Projekten auf [www.hochparterre.ch/links](http://www.hochparterre.ch/links)

» die Projekte in der Bauzone – kein Problem! Aber das stimmt nicht«, kritisiert Thomas Ammann, Raumplaner im Wallis und Mitautor der ARE-Studie über die Resorts. «Die Bauzonen kleiner Gemeinden wurden in den 1960er-Jahren nach damaligen Kriterien eingezont. Sie sind oft zu gross und liegen schlecht, am Rand oder ausserhalb der touristischen Zentren.» Bauland ausserhalb der Zentren ist günstig und daher attraktiv für Investoren, noch mehr, wenn ein Skigebiet anschliesst. Da es keine Um- oder Einzonung braucht, ist die Gemeinde allein zuständig, aber auch auf sich allein gestellt. Solange solch weitreichende Planungen den Gemeinden überlassen sind, braucht man sich nicht zu wundern, wenn Investoren deren gelegentliche Überforderung nutzen.

«Das muss ändern», verlangt Thomas Ammann. Die Raumplaner erwischte der Grossandrang von Grossprojekten kalt. Die ARE-Studie fordert nun, dass die Kantone die Gemeinden bei grösseren Projekten unterstützen müssen; die richtige Ebene, um sie zu beurteilen und zu koordinieren, sei der kantonale Richtplan. So könnten regionale Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft ebenso einbezogen werden wie die Eingliederung in die Landschaft, die architektonische Qualität oder das energiesparende Bauen. Zudem soll der Bund Planungshilfen schaffen, damit Kantone und Gemeinden ihre Erfahrungen austauschen können. Angesichts der vielen Projekte bald, «in den nächsten sechs Monaten», fordert Thomas Ammann. Dabei könnte man sich auch über die Bedingungen für Grossprojekte einigen, unter denen die Abschaffung der Lex Koller raumplanerisch vertretbar wäre.

**RESORTS – EIN FAULER TRICK?** Resortprojekte versprechen ein doppeltes Geschenk an gebeutelte Ferienorte. Erstens Geldgeber, die in Immobilien investieren wollen. Zweitens «warme Betten», also vermietbare statt als Kapitalanlage leer stehende Zweitwohnungen. Bewirtschaften Hoteliers die Wohnungen, können sie das Hotel querfinanzieren; warme Betten versprechen eine höhere und übers Jahr verteilte Auslastung, also mehr Verdienst für die Region. «Soweit Resorts in stagnierenden Orten realisiert werden, bieten sie den Dorfgemeinschaften die Chance zu einem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aufbruch», resümierte Toni Brauchle, Leiter Forschung beim ARE, an der Luzerner Denkwerkstatt. Aber es gilt genau hinzuschauen: Wer bewirtschaftet und vermietet und mit welchen Interessen? Anzère, Andermatt, Aminona: Überall sind warme Betten versprochen.

Raumplaner Thomas Ammann ist skeptisch: «Wer prüft, ob die Wohnungen so betrieben werden wie versprochen?» Von Kontrollen weiss er jedenfalls nichts. Zudem gilt: Je teurer eine Wohnung, desto geringer die Wahrscheinlichkeit, dass der Käufer in die Vermietung einwilligt. Auch wittere die Bauwirtschaft Morgenluft, so Ammann weiter: «Nachdem mehrere Tourismus-Gemeinden Zweitwohnungen in den Bauzonen einschränken wie im Oberegadin, stürzt man sich auf die Hotelzonen. Viele Projekte deklarieren alle Wohnungen als hotelmässig genutzt, bieten sie dann aber zur Vermietung oder zum Verkauf an, was niemand prüft. Damit überrennen sie die letzte Bastion vor der Zweitwohnungswelle, die Hotelzonen und Hotels.»

Faule Tricks vermutet auch der Schweizer Heimatschutz: «Hat ein Eigentümer keine Lust mehr zu vermieten, kündigt er den Vertrag. Oder er überhöht die Miete, wodurch die Nachfrage erliegt und die Vermietung zum Scheingeschäft wird. Doch die Lex Koller ist umgangen, die Zweitwohnung verkauft, und es dürfte sich weit und breit niemand finden, der den rechtswidrigen Zustand einklagen kann.» Die Vermietungspflicht an Dritte sei nur praxistauglich, wenn sie auf unbestimmte Zeit ausgelegt und im Grundbuch eingetragen würde und der Staat das Einhalten prüfe.

**RESORTS – EINE BLASE?** Es gibt vielversprechende Absichten: So baut die regional verankerte Sarner Generalunternehmung Eberli Partner auf der Melchsee-Frutt zwei Hotels mit Appartements, organisiert deren Betrieb und engagiert sich damit langfristig auf der stagnierenden Frutt. Skeptisch macht aber die Gesamtzahl, 50 Projekte. Es wäre erstaunlich, widmeten sich plötzlich reihenweise Geldgeber der renditearmen Hotellerie und dem kniffligen Bewirtschaften von Ferienwohnungen.

Raumplaner Thomas Ammann erklärt sich das riesige Interesse ausländischer Investoren deshalb nach wie vor mit den guten, kurzfristigen Immobilienrenditen durch den Verkauf. Viele der versprochenen warmen Betten könnten rasch erkalten wie in den Siebzigerjahren. «Stehen wir vor einer Resort-Immobilienblase?», fragte Benno Schubiger, Direktor der in Umweltfragen engagierten Binding-Stiftung, anlässlich der Denkwerkstatt in Luzern, und verlangte: «Für diese Problematik mit all ihren möglichen Folgen muss die Bevölkerung sensibilisiert werden.» Doch einige Projekte stimmen zuversichtlich: So will die Sarner Generalunternehmung Eberli Partner Melchsee-Frutt zwei neue Hotels mit Appartements

**RESORT IST NICHT RESORT** In einem sind sich die Touristiker einig: Grosse Resorts wie Andermatt, wird es denn gebaut, werden die Ausnahme bleiben. Denn selten sind die Bedingungen so günstig: Viel, billiger und bereits verbrauchter Boden, ein gewieft-intelligenter Investor, eine fast widerstandslose Gemeinde, ein beherzt unterstützender Kanton. Aber wie gross ist gross? Wesentlich für die Auswirkungen eines Vorhabens ist seine relative Grösse: So verkraftet Verbier die rund 600 Betten des Projekts «Médran», aber für den Weiler Casaritsch am Heinzenberg bedeuten 21 neue Maiensässe ein Drittel mehr Gebäude – ein enormer Wandel für die Bevölkerung, die Infrastruktur und die vom Tourismus wenig berührte Landschaft.

Statt über die wenigen grossen müssen wir mehr über die vielen kleinen und mittleren Resorts reden und jedes einzeln beurteilen: Wem nützt es, was zerstört es? Wo ist – bei allem Respekt vor dem Anspruch des Tourismus auf die Nutzung der Landschaft – Beschränkung und Verzicht nötig? Sind die Bauformen angemessen, überzeugt die Architektur? Welche Angestellten kommen, wo werden sie leben?

Für Antworten braucht es keine neuen Verfahren. Es gilt, die architektonische Qualität zu verhandeln, es gilt, das Aufweichen der Landwirtschaftszonen kritisch zu prüfen, es gilt, für neues Bauland anderes auszuzonen, es gilt, lokale und regionale Egoismen in einen grösseren Zusammenhang zu stellen und zu bestimmen, was wo geht und was nicht. Kurz: Es gilt, die kantonalen Richtpläne anzupassen und sie verbindlich anzuwenden.

**ZUM SCHLUSS: WIEDER GESCHLOSSEN** Und die Finanzmarktkrise? Vielleicht bodigt sie die schwersten, vielleicht kippt sie die übergeschnapptesten Ideen. Initianten beteuern aber, die Nachfrage reisse nicht ab. Thomas Ammann, der Raumplaner, schätzt: «Die Finanzkrise könnte Schweizer Zweitwohnungen an bester Lage eher noch verteuern, da es zurzeit weltweit kaum ähnlich sichere Kapitalanlagen gibt.» Da wäre noch die Klimakrise, doch sie wird tabuisiert, kein Resortplaner spricht über rutschende Hänge und Schneemangel. Das könnte zu einem Fall führen wie jenem des italienischen «Village Resort» im Piemont, über das «La Stampa» kürzlich berichtete: «Die Polizei hat das Luxushoteldorf im Piemont geschlossen. Gemäss den Richterinnen und Richtern befindet sich das Resort direkt unterhalb eines Hangs, der jederzeit ins Rutschen geraten könne. Das Resort wurde 2005 vor den Olympischen Winterspielen für über 130 Millionen Euro erbaut. 5 Millionen Euro bezahlte die Region Piemont.»

#### TAGUNG «MEHR BAUKULTUR, BITTE!»

Am 29. Januar führen der Schweizer Heimatschutz und Hochparterre in Bern die Tagung «Mehr Baukultur, bitte!» durch. Themen sind die Standortwahl, die bauliche Gestaltung touristischer Grossprojekte, ihre Auswirkungen auf Landschaft und Bevölkerung. Es sprechen unter anderen der Raumplaner Thomas Ammann, Sitten, und die Architekten Philippe Meier, Genf, und Miroslav Šik, Zürich.

› Datum: Donnerstag, 29. Januar 2009, 9 – 16.30 Uhr

› Ort: Naturhistorisches Museum, Bern

› Anmeldung: bis 26. Januar, info@heimatschutz.ch





## Kommentar FÜNF ERKENNTNISSE

1. Resortprojekte sind als Rettungsanker populär für zwei Probleme: Sie versprechen Eigentum mit warmen Betten statt Zweitwohnungen, Wachstum und Finanzierungsimpulse für die Hotellerie.

2. Resorts sind nicht Resorts. Die Artenvielfalt ist gross. Man sollte präzise unterscheiden, denn Chancen und Gefahren der Konzepte sind verschieden.

3. Komplexe Tourismusresorts wie in Andermatt sind die Ausnahme. Deren Investoren suchen «potenzialarme Räume», kaufen grosse Flächen zu günstigen Preisen und veredeln den Boden, etwa durch einen Golfplatz. Damit sind die Gemeinden überfordert. Für eine nachhaltige Entwicklung müssen die Kantone sie unterstützen und begleiten.

4. Es gibt drei Phasen: Planung, Bau und Betrieb eines Resorts. Im schlechten Fall verlaufen sie nach dem Dreiklang Euphorie, Ernüchterung, Enttäuschung. Zuerst wird Hoffnung geschürt, das Selbstbewusstsein der Bevölkerung steigt. In der Bauphase kommen erste Gäste, die Gastarbeiter, aber vorübergehend und ohne hohe Ansprüche. Doch in dieser Phase muss sich das Dorf auf die Resortgäste vorbereiten, etwa mit Hilfe der

kantonale Wirtschaftsförderung. Die einheimischen Angebote müssen bei der Eröffnung parat sein. Damit der Betrieb keine Enttäuschung wird, ist gutes Planen, Etappieren und Vorbereiten wichtig.

5. Handlungsbedarf: Der Bund soll eine Planungshilfe für Tourismusresorts, also Hinweise für die Anpassung der Richtpläne erarbeiten. Bei der Lex Koller soll er klar beschreiben, welche Resorttypen nicht darunterfallen, sondern eine «Betriebsstättenbewilligung» brauchen. Das Ziel: weniger Kontingente für Zweitwohnungen (kalte Betten), mehr Betriebsstättenbewilligungen (warme Betten). Weiter könnten die Kantone eine kommunale Masterplanung einführen. Auch braucht es ein Koordinationsblatt zu Tourismusresorts wie zu den Zweitwohnungen. Die Gemeinden müssen ein Vorhaben sorgfältig einschätzen und dabei die Hilfe etwa des Kantons akzeptieren. Und die Investoren? Sie sollen frühzeitig und ehrlich informieren, die Bevölkerung einbeziehen, sich in die lokalen Gremien und Netzwerke integrieren, also in die Tourismusorganisationen und Kommissionen. Und es braucht einen Projektleiter mit hohem regionalpolitischen Verständnis. Hansruedi Müller, Direktor Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus, Universität Bern, Mitautor ARE-Studie.

DENKWERKSTATT «LANDSCHAFT IM ALPINEN RESORT»  
 Expertinnen und Experten diskutierten Ende September die Folgen von Resortprojekten. Das Thema Resort ist vielschichtig, es betrifft Wirtschaft, Tourismus, Politik, soziale Prozesse und Kultur. Aber die Auswirkungen von Resorts sind wenig erforscht. Daher setzt das Heft «Die neuen Resorts» die Diskussion fort. Es enthält nebst dieser Titelgeschichte kritische Auseinandersetzungen zur Landschaft und zur Partizipation sowie Kommentare von Teilnehmenden. Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

- > Heidi Z'graggen, Regierungsrätin, Kanton Uri
  - > Angelus Eisinger, Städtebauhistoriker, Zürich
  - > Toni Brauchle, Leiter Forschung, Bundesamt für Raumentwicklung ARE
  - > Annemarie Bucher, Landschaftshistorikerin
  - > Andreas Stalder, stv. Abteilungschef Natur und Landschaft, Bundesamt für Umwelt Bafu
  - > Benno Schubiger, Geschäftsführer Sophie und Karl Binding Stiftung, Basel
  - > Hanspeter Meier, Sozialwissenschaftler, Zürich
  - > Benno Nager, COO Andermatt Alpine Destination Company, Altdorf
  - > Reto Gurtner, Initiant und Investor in Laax
  - > Hansruedi Müller, Direktor Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus Universität Bern
- Veranstalterinnen, Moderation
- > Elsbeth Flüeler, Mountain Wilderness Schweiz
  - > Christine Neff, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
  - > Rahel Marti, Hochparterre

## LINKS

Weitere Infos zur Tagung «Mehr Baukultur, bitte!», Meinungen zu den alpinen Resorts, Bestellen des Sonderhefts «Die neuen Resorts», CHF 10.–  
 > [www.hochparterre.ch/links](http://www.hochparterre.ch/links)

arwa-twinflex



reddot design award  
 best of the best 2008

Wenn Architekten wählen + [www.arwa.ch](http://www.arwa.ch)

**arwa**  
 of Switzerland