

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 27 (2014)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Das Matterhorn und sein Dorf  
**Autor:** Gantenbein, Köbi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-583440>

### **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:** 19.03.2025

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



Zermatt ist heute ein Zweitwohnungsdorf.

# Das Matterhorn und sein Dorf

**Zermatt hat ein Raumordnungskonzept beschlossen. Die Üsserschwiiz staunt. Doch zur Zweitwohnungszukunft wissen auch die Zermatter keinen Rat.**

Text:  
Köbi Gantenbein  
Fotos:  
Gemeinde Zermatt

Das Matterhorn strahlt weiss, weit und ewig. Was soll in einem Dorf, das von einem Berg lebt, noch geplant werden? Er wird ja nicht umkippen. Und was soll in einem Ort noch geplant werden, der mit Häusern so vollgestellt ist? Wo gibt es da noch Raum? Der Gemeinderat von Zermatt hat vor drei Jahren eine Planung der dörflichen Zukunft angeschoben. Und wir lernen: Planung wird auch im kernig-singenden Zermatter Dialekt ähnlich buchstabiert wie in der Üsserschwiiz: Analyse, Leitsätze und Massnahmen heissen die Berichte des «Raumordnungskonzepts».

Die «Ist-Analyse» zeigt das rasante Wachstum von Zermatt eindrücklich. In 14 Themenblättern von «Landreserven» (300 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche offenes Bauland) über «Energie» (ein Drittel mehr Stromverbrauch innert zehn Jahren) bis «Tourismus» (zwanzig Prozent mehr Logiernächte als noch vor zehn Jahren, davon fast zwei Drittel in Hotels). Das Bauvolumen steigt um hundert Wohnungen pro Jahr, meist für Ferienwohnungen, in deren Variation die Zermatter findig sind, obschon sie sich Beschränkungen auferlegt haben. Gerne nennen wir Zermatt, St. Moritz, Verbier oder Davos Alpenstädte. Der Vergleich mit den Städten im Mittelland ist in Vielem schief; die Art, wie wirtschaftliches Wachstum und Raumprobleme zusammenhängen, ist aber ähnlich, und ebenso ist es das seit Jahren probate Muster, das diese Probleme verursacht: die Privatisierung von Raum. Zwei Beispiele machen diese Entwicklung anschaulich.

Das erste Beispiel ist die Verteilung des Profits aus dem Boden-, Bau- und Besitzgewerbe. Zermatts Geschäftsmodell heisst «Fremdenverkehr total». Sein Treiber ist ein Netz aus Bergbahnen, Hotel-, Boden- und Bauunternehmen. In seinem Innern sitzen zwei Dutzend einheimische Familien, die über den Grund, den Boden und das Dorfwissen verfügen. Um sie sind die bodenlosen, aber gebürtigen Zermatter Familien gruppiert, und um sie die aus dem Wallis, aus der Schweiz und der Welt Herbeigezogenen. Mitspieler sind auch die Besitzer der Zweitwohnungen, die, obschon organisiert in einem Apartment-Verein, Einzelkämpfer sind, geteilt in Einheimische und politisch weniger wichtige Auswärtige.

Alles in allem wohnen 5600 Menschen auf Dauer im Dorf, fast ein Drittel sind Ausländerinnen und Ausländer. Dank der Gesamtarbeitsverträge gelten in der Gastronomie anständige Löhne, und auch Lehrer, medizinische Praxisassistentinnen oder Gemeindearbeiter verdienen ähnlich wie im Rest des Wallis. Ihre Saläre verschwinden zusehends in den Raum- und Bodenkosten, die von der weiterhin regen Nachfrage nach Zweitwohnungen angetrieben werden. 3000 Franken für eine 3-Zimmer-Wohnung sind keine Ausnahme. Wer sich das nicht leisten kann, muss sich in prekären Saisonunterkünften einrichten, oder er pendelt talauswärts nach Täsch oder Randa.

Die Gewinne aus Handel und Betrieb des Zermatter Bodens und Baus sind reichlich – die Bodenpreise betragen an guten Lagen 12 000 Franken pro Quadratmeter. Das ist mehr als in Zürich, aber weniger als in Verbier oder dem Schweizer Spitzenreiter St. Moritz. Die Folgen dieser Privatisierung von Raum lasten auf dem Einzelnen. Hat



Zermatt um 1900 ist ein Hoteldorf.

#### Raumordnungskonzept Zermatt 2011–2014

Auftraggeber:  
Anton Lauber, Gemeinderat, Vorsitzender Projektteam; Stefanie Lauber, Bauabteilung; Beat Grütter, Leiter Verwaltung; Christian Werlen, Leiter Bauabteilung  
Planungsbüro:  
IC Infraconsult, Bern;  
Thomas Bernhard, Daniel Hornung, Thomas Rötthlisberger  
Rechtsberatung:  
Carmen Walker Späh, Zürich

#### Studenten studierten Zermatt

Ein Bericht des ETH-Lehrstuhls von Kees Christiaanse ergänzt das Raumordnungskonzept. Der Städtebauprofessor, die Assistentin Myriam Perret und der Assistent Michael Wagner steuerten mit einem Dutzend Studentinnen und Studenten eine Seminarwoche bei. Innert weniger Tage haben sie eine eindrücklich vielseitige Arbeit zum Siedlungsraum Zermatt entworfen und präsentiert. [gemeinde.zermatt.ch/verwaltung/bauabteilung](http://gemeinde.zermatt.ch/verwaltung/bauabteilung)

er Glück, hilft ihm sein Hotelier oder Bergbühner, wenn dieser über eigene Wohnungen verfügt. Die Gemeinde hat praktisch keine Liegenschaften. Genossenschaften, die von ihr im Baurecht Land erhielten, gehören nicht in den Wortschatz der Zermatter, obschon sie eine Tradition ihrer Vorfahren sind.

#### Die Privatisierung des Aussenraums

Bürdet die Verteilung der Einkünfte aus dem Fremdenverkehr denen Kummer auf, die ihn am Leben halten, so trifft die zweite Form der Privatisierung auch das Wohlleben der Gäste. Die Fotografie auf dem Cover des «Raumordnungskonzepts», die Lektüre der dahinter versammelten Worte und ein Spaziergang durchs Dorf zeigen eindrücklich die räumlichen Folgen des fulminanten Wirtschaftswachstums der letzten 15 Jahre: Zermatt ist vollgestellt. Im Kern – die Strasse vom Bahnhof zur Kirche – mit den zahlreichen Geschäften in den Erdgeschoss, den vielen Hotels und Restaurants sorgen Bodenpreise und Nutzungsdichte für einen je nach Saison lebhaften bis vollgestopften öffentlichen Raum, gefasst von mehrgeschossigen alten und auf alt spielenden Holzbauten, grossen Hotelkästen und schmalen Seitengassen. Bald nach der Dorfkirche kommt die grosse, diffuse Zwischenwelt mit eng auf eng gestellten, mehrgeschossigen Apartmenthäusern, Chalets und Zugängen zu Liftanlagen, die über Felsstollen die höher gelegenen Ferienhäuser erschliessen – gut 6600 Wohnungen zählt das Dorf, der grosse Teil liegt in dieser Zwischenzone hinter, links und rechts des Dorfkerns.

Neckisch sind die architektonischen Erfindungen und Verrenkungen, die möglichst vielen Fenstern einen privaten Blick aufs Matterhorn öffnen. Der Berg ist der einzige gemeinsame räumliche Bezug. Vor, zwischen und neben den Häusern ist kein Raum. Die private Ausnutzung des Terrains bis hart an die Grenze zu den engen Strässlein, die mit Zäunen markiert wird, dirigiert Zermatt. Diplomatisch stützt die «Ist-Analyse» den Eindruck des Spaziergangs: «Der zunehmende Druck auf nicht überbaute Gebiete birgt die Gefahr der ungeordneten Siedlungsent-

wicklung mit ungenügender Wohn- und Freizeitqualität.» Die forsche Privatisierung des Aussenraums hängt auch mit der Planungsgeschichte zusammen. Erst seit 1999 verfügt Zermatt über einen vom Kanton genehmigten Zonenplan. Man ist es hier gewohnt, dass privates Interesse den Raum plant, gebändigt – allenfalls – von Anordnungen aus der fernen Kantonshauptstadt Sitten.

#### Bunter Strauss an Massnahmen

Zwischen der «Ist-Analyse» und den «Massnahmen» ist es unter Planern Sitte und Brauch, einen Überbau zu platzieren. Er heisst «Vision, Ziele, strategische Leitsätze». Wie in der Raumplanung der Üsserschwiz klingen solche Sätze auch im Zermatter Dialekt wolzig und wattig. Herzhaft ist der Glaube, dass Wohlstand und Wachstum weiter so steil ansteigen werden wie die Berge am Dorfrand. Praktischer sind da die «Massnahmen». 143 haben die Planer aufgelistet, zusammen mit einer Spurguppe, in der von den Baumeistern über die Hoteliers bis zu den Feriengästen alle versammelt waren – ausser einer Sprecherin der dreissig Prozent Ausländerinnen und Ausländer. Die Projektleiter haben den Katalog auf 31 Massnahmen reduziert; 16 sollen innert fünf Jahren umgesetzt werden. Sie sind in fünf Kapitel geordnet: Bauen und Wohnen (5), Mobilität und Verkehr (2), Tourismus und Wirtschaft (4), Umwelt und Energie (2) sowie Gesellschaft und Gemeinwesen (3).

Diese Massnahmen sind gruppiert nach Zuständigkeiten: die Gemeinde oder ein Gemeindeverband? Und wichtig für die Verbindlichkeit: Was kommt in den Richt- oder den Nutzungsplan, was in ein Konzept, und was soll in Einzelprojekten realisierbar werden? Solche Vorhaben sind zum Beispiel betreute und freie Räume für Jugendliche oder eine Energieberatungsstelle, aber auch das Sichtbarmachen von noch unüberbautem Baugebiet. Als Konzepte aufgegleist werden zum Beispiel die «Steigerung des Dorferlebnisses», eine Studie für Frei- und Aussenräume, oder die rechtliche Sicherung der Skipisten, die durch Baugebiete führen. Und dringlich soll mit einem Verkehrskonzept das in der Hochsaison fröhliche Babylon von →

→ Elektroautos, Fussgängerinnen und Kutschen geordnet werden. Um die Wurst aber wird es wohl gehen, wenn die Ideen und Konzepte in einer Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung verbindlich gemacht werden.

Und handfeste nächste Taten? Christian Werlen, der als Leiter des Bauamts einer der Verantwortlichen des «Raumordnungskonzepts» ist, sagt: «Der Gemeinderat hat für die Umsetzung 2014 190 000 Franken ins Budget eingestellt. Zwei Massnahmen stehen im Vordergrund. Die eine nimmt sich den öffentlichen Raum vor. Sie will eine Testplanung lancieren, wie der Lauf, der Damm und das Ufer des Dorfbachs Vispa als öffentlicher Raum attraktiv umgebaut werden können, so wie das manches Dorf in den letzten Jahren mit seinem Bach gemacht hat. Auch über andere Aussen- und Freiräume und deren Vernetzung wollen wir nachdenken. Die komplexere Aufgabe heisst: Was können wir tun, um für Leute, die in Zermatt wohnen und arbeiten, tragbaren Wohnraum zu beschaffen? Eine Massnahme heisst: «Regionales Konzept Bauland- und Liegenschaftspolitik». Wir wollen, dass es vorwärtsgeht.»

Kommentar

### Weniger Zweitwohnung, mehr Hotel

Neugierig lese ich die Berichte, Anhänge und Grundlagen, wie Zermatt über seine Entwicklung nachdenkt. Ein reichhaltiges Büchlein, in dem ich viel über das Kurortwesen lerne. Und ich staune. Seit gut zwei Jahren ist die Zweitwohnung für alle Kurorte ausgemustert. Sie war auch in Zermatt der heisse Motor des wirtschaftlichen Wachstums der letzten Jahre. Ich habe im Zukunftsplan Antworten erwartet: Wie wird Zermatts Pfad nach dem 12. März 2012 aussehen? Die Autoren verweisen auf die noch offenen parlamentarischen Beratungen. Hoffnungen, dass die Suppe im Zweitwohnungsgesetz nicht allzu heiss gegessen werde, lächeln aus den Zeilen. Das ist kühn, denn bleibt das Zweitwohnungsgesetz so löchrig, wie der Bundesrat es vorschlägt, wird es mit dem Referendum gekippt werden. Das wäre schlecht für die Entwicklung der Kurorte.

Zermatt hätte gute Karten für guten Rat. St. Moritz, Davos und alle andern beneiden den Kurort nicht nur um das Matterhorn, sondern auch um die Hotellerie. Mit über sechzig Prozent quer durch alle 120 Betriebe ist die Auslastung gut. Nebst traditionsreichen Häusern und vielen Familienbetrieben gibt es schräge Hotels, wie das «Backstage Vernissage» von Heinz Julen, und eine schöne Jugendherberge, die allerdings etliche Zermatter wegen ihrer Architektur am liebsten anzünden würden.

Das Entwicklungskonzept spricht von «Trends». Es unterschätzt den Trend «Revival des Hotels». Dafür sind vier Massnahmen nötig. Erstens: Der Kanton Wallis vergällt den Hoteliers mit unsinnigen Berechnungen der Ausnutzungsziffern die Entwicklung ihrer Häuser. Wie Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern diese Ziffer nicht brauchen, muss das auch in Hotels möglich sein. Zweitens: Das Hotel fördern heisst die öffentlichen Räume im Dorf verbessern. Drittens: Nicht nur gute Gäste brauchen guten Wohnraum, sondern auch gute Barmaids und Casseroliers wohnen gerne gut und günstig. Und viertens hilft dem Hotel: fertig lustig Ferienwohnung, kein einziges neues Bett mehr. Köbi Gantenbein ●



Diagon. Design: Burkhard Vogtherr.

„Wenn man eine sinnvolle Funktion minimalistisch umsetzt, wird sie automatisch schön“, sagt Burkhard Vogtherr zum Design des Diagon. Seine Idee, die Rückenlehne mit zwei Gummipuffern flexibel an einem Träger aufzuhängen, sorgt für ausserordentlichen Komfort und ist das Zeichen des Diagon – quasi ein funktionales Ornament.

