

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 98 (2011)  
**Heft:** 9: Spielplatz Alpen = Les Alpes, terrain de jeu = Playground Alps

**Artikel:** Alpine Gentrifizierung : multilokales Wohnen zwischen Landschaftsliebe und Prestige  
**Autor:** Perlik, Manfred  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-177680>

### **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>**

# Alpine Gentrifizierung

## Multilokales Wohnen zwischen Landschaftsliebe und Prestige

Manfred Perlik Kleine Metropolregionen integrieren das Umland bis in die alpinen Regionen hinein als Freizeitlandschaften und schaffen so einen attraktiven Mehrwert. Entsprechend verändern Zuzüger aus den Agglomerationen – Multilokale, Pendler und Pensionierte – die Ansprüche, die an die Berggebiete erhoben werden.

### Landschaft als neue Ressource

Landschaft hat keinen ästhetischen Eigenwert. Ihre Wertschätzung entwickelt sich gesellschaftlich während des historischen Entwicklungspfades und ist Änderungen unterworfen. In der Schweiz werden diese Änderungen in den 1990er Jahren sichtbar. Zwei Faktoren sind dafür verantwortlich: Erstens kehrt sich in jenen Jahren die Bevölkerungsentwicklung zugunsten der drei Metropolregionen um; drei Viertel der Bevölkerung leben in städtischen Agglomerationen (Schuler/Perlik, 2011). Entsprechend verändern sich Definitionsmacht und gesellschaftliche Präferenzen. Die Berggebiete werden nicht mehr unter dem Aspekt der Regionalentwicklung beurteilt, sondern nach ihrer Eignung als Ressource für Wohnen und Freizeit.<sup>1</sup>

Zweitens geraten in den Alpen und vielen anderen Gebirgsräumen die regionsspezifischen, standortabhängigen Wirtschaftsaktivitäten in Schwierigkeiten. Neben Landwirtschaft und industrieller Produktion trifft dies auch den Tourismus.

– In der Schweiz wachsen seit Mitte der 1990er Jahre – nach einer rund 20-jährigen gegenläufigen Entwicklung – die Arbeitsplatzzahlen in den Agglomerationen deutlich stärker als in den «ländlichen» Räumen. Dies betrifft auch alpenspezifische Wirtschaftsbranchen wie den Tourismus, der seither (bedingt durch Städtetourismus und Geschäftsreisen) in den Städten wächst und in den Alpen stagniert (Schuler/Perlik/Pasche, 2004). Diese Entwicklung hält an (Beherbergungsstatistik BfS, 2011).

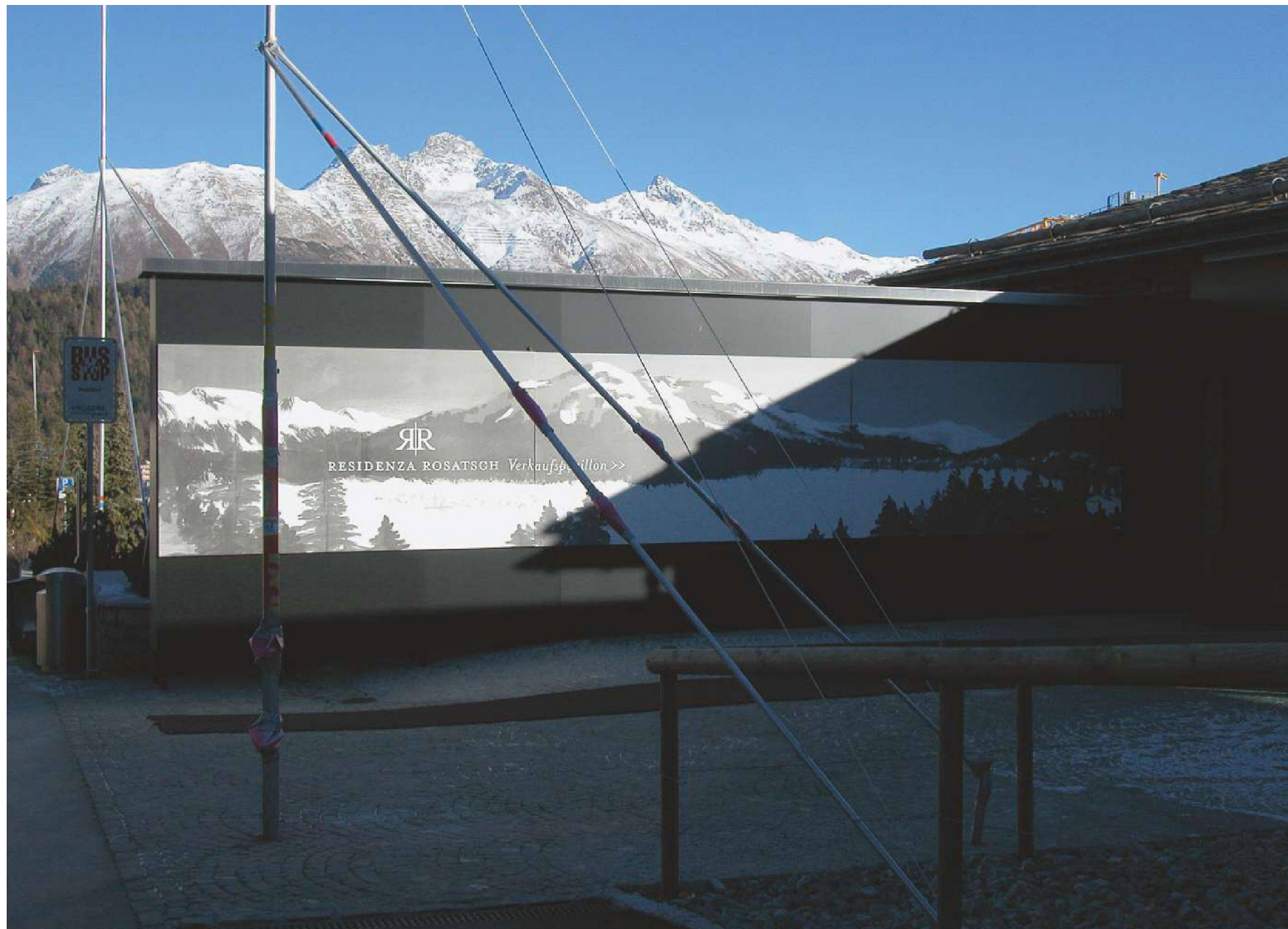
– In Frankreich sind dieses Jahr die touristischen Reservationen für Juli und August um durchschnittlich 4% gestiegen. Die Zunahme beschränkt sich auf die Destinationen am Meer (5–7%). Der Tourismus in den französischen Berggebieten schrumpft hingegen: -3% in den Alpen, -4% in den Pyrenäen (Le Monde, 3. 7. 2011). Neben sinkenden Einkommen wird eine Ausdifferenzierung der Freizeitaktivitäten zugunsten kürzerer Events und zulasten des Tourismus dafür geltend gemacht (Bourdeau, 2009).

– In den österreichischen Alpen entwickelt sich der Tourismus von einem flächendeckend angebotenen Gewerbe zu einer auf die grossen Destinationen beschränkten punktuellen Wirtschaftsbranche (Bätzing/Lypp, 2009). Eine ähnliche Entwicklung wird auch für die bayerischen Alpen beschrieben.

– In den italienischen Alpen dient die touristische Attraktivität schon seit langem der Entwicklung des Immobilienmarktes. Dementsprechend ist die Zahl der Ferien- und Zweitwohnungen in den italienischen Alpen kontinuierlich gewachsen (Bartaletti, 2008). Ausgestorbene Dörfer werden von einer neuen städtischen Bevölkerung als Feriensiedlungen wieder belebt (Steinicke/Löffler, 2006).

Demgegenüber wächst die Zahl der Zuzüger aus den Agglomerationen, die zum Wohnen in die Berge kommen. Drei Praktiken der Zuwanderung können unterschieden werden: a) Pendeln von einer periurbanen Gemeinde in die Kernstadt, b) Multilokalität, das periodische Wechseln zwischen verschiedenen Arbeits-

<sup>1</sup> Drei Schlüsselpublikationen begleiten diesen Prozess: Eisinger, A. / Schneider, M., *Stadtland Schweiz*, Basel 2003; Diener, R. et al., *Die Schweiz – ein städtebauliches Portrait*, Basel 2005; Blöchliger, H., *Baustelle Föderalismus*, Zürich 2005.



Zweitwohnungsbau für Pendler und Multilokale. – Bild: Nott Caviezel



und Wohnorten und c) Migration, d. h. die definitive Verlegung des Lebensmittelpunktes. Dies ist eine Entwicklung, die durchaus mit dem Erwerb von Wohneigentum in Grossstädten wie Paris durch Auswärtige vergleichbar ist und deshalb als Gentrifizierung bezeichnet werden kann (Perlik, 2011). Damit einher geht die Wandlung regionaler Wertschöpfungsketten zur Konzentration der touristischen Infrastruktur (Seilbahnen, Verkehrsunternehmen, Hotellerie) und die Ansiedlung neuer Dienstleistungen (Immobilienwirtschaft, Marketing, Kulturmanagement).

Beide Aspekte – die Meinungsführerschaft urbaner Akteure und die Integration der Berggebiete in globalisierte Ökonomien – bewirken, dass veränderte Ansprüche an die Berggebiete erhoben werden, sei es als Vorstellung von idyllischer Natur, sei es als überhöhte Antithese zur Stadt (die Suche nach «otherness») oder sei es zur Realisierung grosszügiger Raumsprüche, wie sie in der nach innen verdichteten Stadt nur noch für vermögende Personen erschwinglich sind.<sup>2</sup>

#### Die zwei Seiten der Metropolisierung – Periurbanisierung und Freizeitlandschaften

Räumlich sichtbares Ergebnis dieser parallel verlaufenden Entwicklung ist die Expansion der grossen Städte zu Metropolregionen, die gegenüber den Nationalstaaten an Bedeutung gewinnen und als kollektive Unternehmen zunehmend eigenverantwortlich auf globaler

Ebene agieren. Metropolregionen zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine kritische Masse an Einwohnern haben (über eine Million), die attraktivsten Arbeitsplätze anbieten und international sehr gut erreichbar sind. Kleine Metropolregionen können in diesem internationalen Metropolwettbewerb mithalten, wenn sie zusätzliche Einzigartigkeiten anbieten, z. B. ein Umland mit qualitativ hohen, prestigeträchtigen Wohnsiedlungen und Freizeitregionen. Metropolen und Pärke, urbane Dichte und Wilderness bilden daher nur scheinbar Gegensatzpaare. Die Integration attraktiver Landschaften erweitert den Aktionsradius der Städte, sie ermöglichen deren Einwohnern eine Vielzahl von Optionen und den schnellen Wechsel zwischen verschiedenen Umfeldern. Die Umlandgemeinden wiederum sind auf die Gunst der Kernstädte angewiesen, deren Umweltstandards und Erwartungen sie übernehmen müssen, da ihre eigenen Produktionssysteme an Bedeutung verlieren. Zwei Aspekte der Metropolisierung lassen sich beobachten:

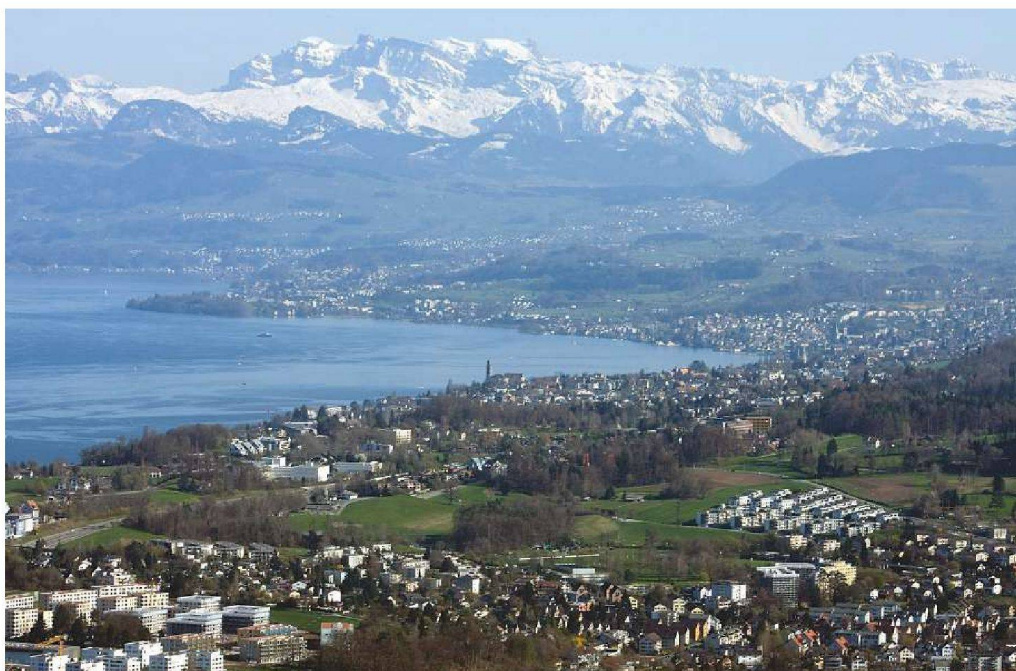
#### *Die Ausdehnung der Wohngebiete in die Berge*

Ausbau und Beschleunigung der Verkehrswege ermöglichen es, in einer periurbanen Gemeinde<sup>3</sup> am Alpenrand zu wohnen und mehrmals in der Woche in einen der nahen Metropolräume zu pendeln. Dies gilt vor allem für München, Bern und Zürich, deren S-Bahnnetz in den Alpenperimeter hineinreicht. In Lyon, Genf,

<sup>2</sup> Nicht nur Personen mit grosszügigen Raumsprüchen ziehen ins Berggebiet. Die periurbane Ausdehnung der Städte verdrängt auch Arme und Arbeitslose ins Berggebiet, ein Ergebnis der Untersuchungen von Giovanni Fusco/Scarella (2010) in der Region Nizza.

<sup>3</sup> Periurbanisierung bedeutet eine zweite Welle der Ausdehnung des urbanen Siedlungsraumes in das ehemals ländliche Umland seit den 1980er Jahren. Im Gegensatz zur Suburbanisierung grenzen periurbane Gemeinden nicht unmittelbar an den bebauten urbanen Siedlungsraum sondern sind von Grüngürteln und Landwirtschaftszonen unterbrochen.

Agglomeration Zürich mit Blick zu den Glarner Alpen. Die Grundstückspreise verhalten sich proportional zu Erreichbarkeit, Seesicht und Gemeindesteuersätzen. – Bild: Manfred Perlik





Mailand und Turin sind die Berge durch gut ausgebaute Autobahnen ebenfalls innerhalb einer Stunde erreichbar. Die wichtigen Alltagsaktivitäten wie Arbeit, berufliche und soziale Netzwerke, kulturelle Freizeitgestaltung und Geschmacksbildung finden dort statt. Der Lebensmittelpunkt ist metropolitan definiert. Die Nachteile des täglichen Pendelns lassen sich ausgleichen, wenn sie durch eine grössere Wohnfläche, eine prestigeträchtige Adresse oder besondere Freizeitaktivitäten in den Bergen aufgewogen werden können. Dementsprechend sind diese Städte und Gemeinden am gesamten Alpenrand gewachsen, wobei die besondere Aussicht auf den Mont Blanc oder die Sicht auf den Zürichsee die Nachfrage und die Bodenpreise besonders steigen liess.

*Die funktionale Integration der Freizeitlandschaften zum Wohnen und Konsumieren*

Mehr Freizeit, veränderte Arbeitszeitmodelle und flexible Arbeitsorte erlauben ein wöchentliches Pendeln zu Freizeitwohnungen in drei Stunden Distanz zum Arbeits- und Wohnort in der Stadt. Aus vielen europäischen Ländern gibt es Beispiele, z. B. aus Norwegen (recreational commuting, Arnesen, 2009) oder der Tschechischen Republik (Bartoš/Kušová/Těšitel, 2007). Besonders bekannt geworden ist hingegen die Zuwanderung von Engländern ins französische Limousin und nach Savoyen. Mit Billigflügen von Limoges bzw. Genf

lassen sich die Arbeitsplätze in der Londoner City erreichen. Für die USA wurde empirisch untersucht, dass vor allem die Städte in den Gebirgsstaaten besonders stark gewachsen sind, die über täglich Flugverbindungen in grosse Zentren verfügen (Rasker et al., 2009).

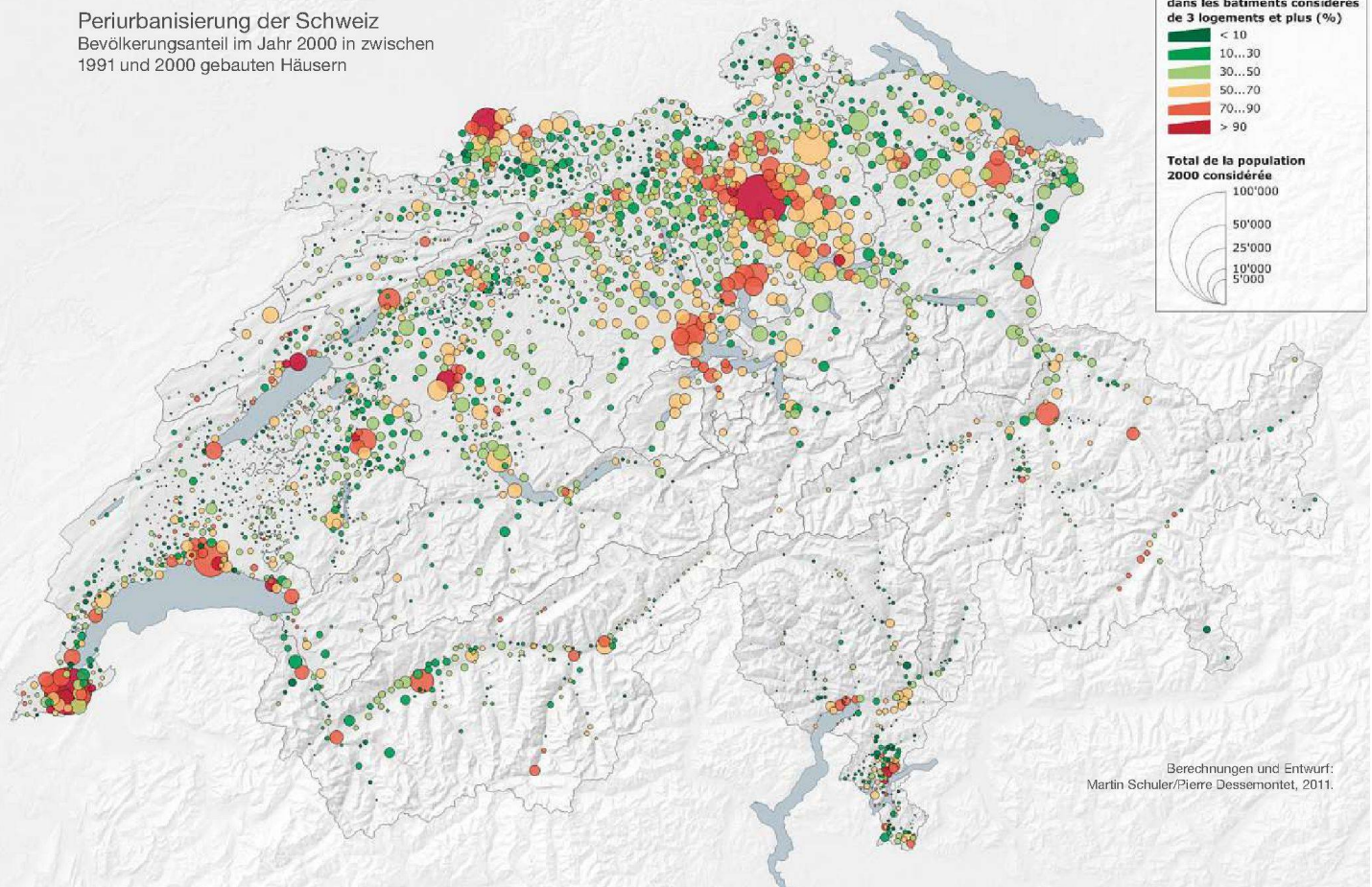
**Zuwanderung in die Berggebiete: Eine Wiederaufwertung?**

Die Haupttendenz der Metropolisierung ist derzeit ungebrochen. Sie verstärkt die Bedeutung von Agglomerationsvorteilen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Migration aus der Peripherie in die Metropolräume andauert und die Berggebiete nur für Multi-lokale, Pendler und Pensionierte attraktiv sind. Eine Wiederaufwertung im Sinne spezifisch regionaler Wertschöpfungsketten wird damit erschwert.

Diese Form der Zuwanderung ist weltweit zu beobachten (Gosnell/Abrams, 2009, Vaccaro/Beltràn, 2009, Arnesen, 2009), findet aber nicht überall statt. In Japan ist nach wie vor die Abwanderung aus den Berggebieten dominant. Es lassen sich somit zwei Triebkräfte für die Inwertsetzung der Landschaft als neue Ressource anführen: a) Neben der technischen Mobilität, welche die physische Erreichbarkeit ermöglicht, ist dies b) eine Werthaltung der Gesellschaft, die eine grossräumige funktionale Arbeitsteilung in Produktion und Konsumtion fördert. Die grossräumige funktionale Arbeitsteilung in hochproduktive Metropolen und konsumptive Freizeitlandschaften gibt das Ziel regionaler

Bautätigkeit in der Schweiz zwischen 1990 und 2000. Die periurbane Ausdehnung der Metropolregionen wird an den grünen Punkten sichtbar, die einen besonders hohen Anteil an Einfamilienhäusern kennzeichnen. Berechnungen und Entwurf: Schuler / Dessemondet 2011

Periurbanisierung der Schweiz  
Bevölkerungsanteil im Jahr 2000 in zwischen  
1991 und 2000 gebauten Häusern





Gleichentwicklung (mit kleinräumiger Diversität) zugenommen grossräumiger Diversität (bei regionaler Ungleichentwicklung) auf. Für einzelne Regionen ergeben sich Chancen, mit neuen Profilen und Einzigartigkeiten neue regionalwirtschaftliche Nischen zu besetzen.

Die neue Nutzung der Berggebiete als «Landschaft» ist selektiv und beansprucht ein Mehrfaches an Fläche, auf die die gegenwärtige Zersiedelungsdebatte<sup>4</sup> nicht eingeht. Bezüglich der Regionalentwicklung deutet vieles darauf hin, dass diese Strategien riskanter als die bisherigen sind, weil die bestehenden regionalen Fähigkeiten (das soziale und territoriale Kapital) verschwinden, während die neuen Freizeitfunktionen volatil sind, eine Reputation als Freizeitlandschaft ein Umsteuern verhindert und die nationalstaatliche Unterstützung für dünnbesiedelte Regionen abnimmt.

**Manfred Perlik**, geb. 1954, Studium der Geographie in Frankfurt a. M. und Bern, Promotion an der Universität Bern 2001. Arbeitsgebiete: Metropolregionen mit ihren Schnittstellen zum Umland, demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Berggebiete in Europa, multilokales Wohnen, neue räumliche Disparitäten. Zahlreiche Veröffentlichungen, u. a. zur Urbanisierung der Alpen und zur Regionalentwicklung der Schweiz. Mitglied der Redaktion der Revue de Géographie Alpine (Grenoble) und des Vorstandes der Schweiz. Studiengesellschaft Raumordnung und Regionalpolitik (ROREP). Seit 2011 assoziierter Forscher (Chercheur associé) der Universität Grenoble (UMR PACTE).

#### Literatur

- Arnesen T. (2009): Recreational home agglomerations in rural areas in Norway as emerging economic and political space. In: Moss L.A.G. / Glorioso, R. / Krause, A. eds. Proc. of the Conference «Understanding and Managing Amenity-led Migration in Mountain Regions». Banff: 93–102.
- Bätzing W. / Lypp, D. (2009): Verliert der Tourismus in den österreichischen Alpen seinen flächenhaften Charakter? In: Mitt. d. Fränk. Geogr. Ges., 56: 327–356.
- Bartaletti, F. (2008): Résidences secondaires en Italie en chiffres et en mots. In: CIPRA-Info 87: 13–16.
- Bartoš M. / Kušová D. / Těšitel J. (2007): Amenity migration – driving force for rural development? In: *Agricult. Econ. & Rural Developm.* (IV)3–4: 57–69.
- Camenisch, M. / Debarbieux, B. (2011): Les migrations inter-communales en Suisse: un «effet-montagne»? In: *Rev. de Géogr. Alpine* 99 (1). URL: rga.revues.org/index1368.html

Fusco, G. / Scarella, F. (2010): Processus de métropolisation et ségrégation socio-spatiale. *Communication AISRe/ASRDLF*, Aoste, 20.–22. 9. 2010.

Gosnell H. / Abrams J. (2009): Amenity migration: diverse conceptualizations of drivers, socioeconomic dimensions, and emerging challenges. In: *GeoJournal*. URL: [www.springerlink.com/content/g140n2843572mm05/fulltext.pdf](http://www.springerlink.com/content/g140n2843572mm05/fulltext.pdf)

Le Monde, 3. 7. 2011: Les estivants partiront moins à l'étranger en 2011. Les inégalités se creusent: les dépenses globales augmentent, mais le nombre des vacanciers français va baisser (J.-M. Normand).

Perlik, M. (2011): Gentrification alpine: Lorsque le village de montagne devient un arrondissement métropolitain. In: *Rev. de Géogr. Alpine* 99(1). URL: [rga.revues.org/index1370.html](http://rga.revues.org/index1370.html)

Perlik, M. / Wissen, U. / Schuler, M. et al. (2008): Szenarien für die nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Schweiz (2005–2030). SNF, NFP 54. Zürich. URL: [www.nfp54.ch/files/nxt\\_projects\\_Bo/22\\_07\\_2010\\_09\\_10\\_39-Szenarien.pdf](http://www.nfp54.ch/files/nxt_projects_Bo/22_07_2010_09_10_39-Szenarien.pdf)

Rasker, R. / Gude, P.H. / Gude, J.A. / van den Noort, J. (2009): The economic importance of air travel in high-amenity rural areas. In: *Journ. of Rural Studies* 25(3): 343–353.

Schuler, M. / Dessemond, P. (2011): Le fédéralisme face aux nouveaux enjeux territoriaux: institutions, économie et identité. Conférence nationale sur le fédéralisme. Mendrisio, 26.–27. 5. 2011. URL: [www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/FOEDERALISMUS11/pdf/schuler.pdf](http://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/FOEDERALISMUS11/pdf/schuler.pdf)

Schuler, M. / Perlik, M. (2011): Regionale Disparitäten. In: Schneider-Sliwa, R.: *Schweiz: Geographie, Geschichte, Wirtschaft, Politik*. Darmstadt.

Schuler, M. / Perlik, M. / Pasche, N. (2004): Nicht-städtisch, rural oder peripher – wo steht der ländliche Raum heute? Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). Bern.

Steinicke, E. / Löffler, R. (2006): Counterurbanization and its Socioeconomic Effects in High Mountain Areas of the Sierra Nevada. In: *Mt. Res. & Development* 26(1): 64–71.

Vaccaro, I. / Beltran, O. (2009): L'espace montagnard comme objet de consommation. Les Pyrénées à l'époque globale. In: *Rev. de Géogr. Alpine* 97(3). URL: [rga.revues.org/index1081.html](http://rga.revues.org/index1081.html)

**résumé** **Gentrification alpine** L'habitat multilocal entre amour du paysage et prestige Depuis les années 90, le débat économique et de politique sociale s'oriente presque exclusivement vers l'exploitation des avantages de l'agglomération qui émanent des grandes villes. Celles-ci se transforment en entreprises collectives et agissent sur la scène internationale de manière autonome. L'expression spatiale de cette métropolisation est un développement régional polarisé avec des villes-centres productives et prospères et la transformation

<sup>4</sup> Die Debatte nimmt inzwischen fremdenfeindliche Züge an. So sammelt die Vereinigung «Ecopop» Unterschriften für eine Volksinitiative zur Beschränkung der Zuwanderung – begründet mit der «Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen».

Wassen mit eingehüllter Kirche aus Anlass der 125-Jahr-Feier der Gotthardbahn. Die ständige Wohnbevölkerung nimmt kontinuierlich ab, die alten Häuser ziehen eine neue Schicht multilokaler Bewohner an. – Bild: David Mauro



des espaces ruraux en zones d'habitation et de loisirs. Les paysages deviennent une nouvelle ressource adaptée aux intérêts et représentations de valeurs de la population urbaine. En composant avec cette attribution de fonction, les régions de montagne réagissent à une perte d'importance de leurs branches économiques traditionnelles, y compris le tourisme. La nouvelle immigration dans les régions de montagne se joue sous trois formes: en tant que trafic pendulaire à grande distance (périurbanisation), résidence multilocale (activité indépendante d'un lieu de travail) et immigration durable (revenu indépendant d'un travail). Les moteurs de ce développement sont l'amélioration de l'accessibilité (en partie par avion) et le changement des valeurs de la société, qui a stimulé cette forme de division du travail à grands espaces en mettant en avant l'argument d'une plus grande efficacité des ressources et de la protection du paysage. Les problèmes de ce développement sont moins à chercher dans les disparités matérielles régionales. Des régions attractives du point de vue du paysage sont fonctionnellement intégrées dans l'espace métropolitain, elles peuvent s'adapter à la demande désirée et les nouveaux habitants amènent le flux de leur pouvoir d'achat. La question est plutôt de savoir si la population établie désire un tel développement et si elle est prête à s'y impliquer de manière conséquente. Car cette nouvelle division du travail produit de nouvelles inégalités, surtout par l'apparition d'une autre réputation et par une perte de sa propre valeur ajoutée. Les régions de montagnes perdent d'anciennes forces qui leur étaient spécifiques et rien n'est plus incertain que la possibilité de pouvoir reconstruire un nouveau capital territorial.

erations that are offered by large cities. These are changing into collective enterprises and are acting internationally on their own behalf. The spatial expression of this metropolisation is a polarised regional development with productive, prospering core cities and the transformation of rural areas into leisure and residential zones. Landscape is in the process becoming a new resource that is adapted to the interests and values of an urban population. By responding to this allocation of function mountainous regions are reacting to the loss of importance of their traditional economic branches, which has by now also affected tourism. The new migration to mountain regions takes place in three forms: as long distance commuting (periurbanisation), multi-local living (working independent of the workplace) and as a permanent move (income independent of work). The motors of this development are improved accessibility (in part by airplane) and a change of values in society which has advanced this form of large-scale functional division of labour using the arguments of greater resource efficiency and landscape conservation. The problems of this development are not so much to be seen in the form of material regional disparities. Regions with attractive landscapes are functionally integrated in metropolitan areas, they can adapt to the required demand and new residents mean a flow of purchasing power. The question is whether the local population wants this kind of development and is willing to consistently confront and adapt to it. The new division of work produces new inequalities, above all in the form of a changed reputation and the loss of own value creation. The mountainous areas lose their old specific strengths and it is very uncertain whether they can permanently build up new territorial capital. ■

**summary Alpine Gentrification** Multi-local living between a love of the landscape and prestige Since the 1990s the economic and socio-political discourse has been focussed almost exclusively on exploiting the advantages of agglom-

Canmore, Alberta, Canada. Das ehemalige Bergbaustädtchen ist zum Freizeitort mutiert. Die neuen Teilzeitbewohner kommen in mehrstündiger Autofahrt aus Calgary, Vancouver oder Edmonton. Bild: Manfred Perlik

