

Zeitschrift:	Bündner Monatsblatt : Zeitschrift für Bündner Geschichte, Landeskunde und Baukultur
Herausgeber:	Verein für Bündner Kulturforschung
Band:	- (2007)
Heft:	2
Artikel:	Mit verbauter Vergangenheit Zukunft gestalten : zwölf Feststellungen zur Fachtagung vom 3. April 2007
Autor:	Dietler, Christof
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-398887

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 25.02.2026

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

Beiträge

Mit verbauter Vergangenheit Zukunft gestalten

Christof Dietler

Zwölf Feststellungen zur Fachtagung vom 3. April 2007

Der Zweitwohnungs-Bauboom in den Siebziger- und Achtzigerjahren ist sichtbare Realität im touristisch genutzten Alpenraum. Damals war die Schweiz im Tourismus Spitze und die Initiative der privaten Ferienhäuserbauer wurde weit herum begrüßt. Die Kleinstrukturen in Hotellerie und der ebenso klein strukturiert vorwärtsgetriebene Zweitwohnungsbau erwiesen sich als zu wenig nachhaltig. «Der ‹ Schaden› ist angerichtet», ist die lakonische Erkenntnis von Dr. Pietro Beritelli von der Universität in St. Gallen. Beritelli meint weiter, dass bei den Zweitwohnungen ein Bestandesproblem und kein Wachstumsproblem vorhanden sei. Dies lässt Raum für eine nachhaltigere Zukunftsgestaltung. Der Tagungsbeobachter Christof Dietler versucht im Folgenden die Tagung in zwölf Punkten festzuhalten.

Eine erste, lapidare Feststellung aus der Tagung: Wir haben mit den gebauten Zweitwohnungen ein Problem, dass sich kaum mehr aus dem Weg räumen lässt → *erste Feststellung*. Auch das Wirtschaftsforum Graubünden ist der Meinung, «dass der unkontrollierte Zweitwohnungsbau zahlreiche unerwünschte Auswirkungen wie Landverbrauch, sinkende Kaufkraft der Einheimischen oder hohe Infrastrukturkosten hat». Da der Zweitwohnungsbau jedoch auch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor sei, müssten nach Ansicht des Wirtschaftsforums und zahlreicher Tagungsteilnehmer das Potenzial der bestehenden Zweitwohnungen und die Gestaltungsmöglichkeiten für den weiteren Bau offensiver gesehen und angegesehen werden.

Daraus folgt eine → *zweite Feststellung*: Das Hadern mit den «Jumbo-Chalets-Sünden» in Beton und Holz bringt die Alpenregionen nicht weiter. Statt hadern ist also das Problem zu akzeptieren und für die Zukunft nach Lösungen suchen.

Wenn wir bei den gebauten Zweitwohnungen der Vergangenheit bleiben wollen: Dass aus den bestehenden, meist kalten Betten am besten warme gemacht würden, ist unbestritten → *dritte Feststellung*. Auch Umweltschützer sähen gerne die gebaute Substanz besser genutzt. So könnten warme Betten einen Beitrag zur Wertschöpfung im Berggebiet und zur Verhinderung von weiterem Landverbrauch leisten. Dieser Konsens führt (leider) zur → *vierten Feststellung*: Einer wirklich spürbaren besseren Auslastung der bestehenden, meist privaten Wohnungen und Häuser wird wenig Chancen gegeben. Die Lösung des Phänomens Zweitwohnungen liegt damit definitiv nicht in der Vergangenheit.

Unterschiedliche Wortwahl für Problembeschrieb

Das Wirtschaftsforum des Kantons Graubünden (stellvertretend für die Wirtschaft Graubündens?), die Hotellerie und Tourismus-Vertreter anerkennen, dass die gebauten und zum Teil auch die noch geplanten Zweitwohnungen ein ernstzunehmendes Problem darstellen. Der Unterschied zu Vertretern des Umwelt- und Landschaftsschutzes sowie grosser Teile der ortsansässigen Einheimischen ist diesbezüglich als gering zu bezeichnen → *fünfte Feststellung*. Der Unterschied in der Bewertung der Vergangenheit zwischen diesen beiden Gruppen liegt in der Wortwahl.

Differenzen sind jedoch darin zu sehen, dass «die Wirtschaft» lieber von den Chancen spricht, lieber direkt vom Ist-Zustand zu einer aktiven, wertschöpfungsorientierten Zweitwohnungspolitik übergehen würde. «Die Wirtschaft» sieht die von einheimischen «Daueraufenthaltern» und Umweltschützern initiierten politischen Instrumente wie Kontingentierung oder Quoten als Symptombekämpfungsmassnahmen, die unnötig blockieren. Umwelt- und Landschaftsschützer und die lokale Bevölkerung unterstellen «der Wirtschaft» hingegen, dass sie nicht mal zu solchen Atempausen Hand bieten wollen. Als → *sechste Feststellung* ergibt sich daraus: Bevor über nachhaltige Lösungen erfolg-

reich der Dialog geführt werden kann, müssen diese unterschiedlichen Sichtweisen bewusst von beiden Seiten erkannt und respektiert werden.

Unterschiedliche Problemwahrnehmung

An der Tagung auf der Lenzerheide wurde zwischen den kantonalen Behörden (insbesondere Raumplanung) auf der einen Seite und Landschaftsschützern/Vertretern der einheimischen Bevölkerung auf der anderen Seite bereits bei der Problemwahrnehmung eine gravierende Differenz festgestellt → *siebte Feststellung*. Aus der Sicht des Landschaftsschutzes hat sich der Zweitwohnungsbau «hoch liberalisiert und weitgehend unkontrolliert» entwickelt. Bei den kantonalen Behörden tönt es jedoch eher nach «alles im Griff». Aus der Sicht des Landschaftsschutzes hat der Zweitwohnungsbau «sich weit von jeder sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit entfernt». Der Kanton hingegen ist weit weg von Aufgeregtheit. Der Tenor des Kantons: «Das Bisherige hat sich bewährt». Untermauert wurde diese Sicht des Kantons in der Antwort des Regierungsrates des Kantons Graubünden auf die Vernehmlassung zur Aufhebung der Lex Koller. Die Regierung lehnt darin jegliche Einmischung des Bundes ab (bisherige Instrumente genügen, der Kanton und insbesondere die Gemeinden sind Herr der Lage – auch in Zukunft ohne Lex Koller).

Als → *achte Feststellung* folgert daraus: Diese unterschiedliche Problemwahrnehmung ist kaum überbrückbar. Weder Landschaftsschützer noch die Bevölkerung werden künftig die als zu passiv und realitätsfremd empfundene Haltung des Kantons verstehen oder akzeptieren. Vor diesem Hintergrund wird es auf kommunaler, regionaler und nationaler Stufe zu Auseinandersetzungen an der Urne kommen. Auf nationaler Stufe kündigen sich denn auch, neben dem absehbaren Referendum gegen die Aufhebung der Lex-Koller, Abstimmungen zu nicht weniger als drei Eidgenössischen Volksinitiativen an.

Gemeinde als wichtigste Aktionsebene

Die föderalistische Struktur der Schweiz ist gegeben. Die Raumplanung ist Sache der Kantone und den Gemeinden obliegt die

Nutzung des gestalterischen Spielraums – auch beim Thema Zweitwohnungsbau → *neuntes Fazit*. Die Tagung hat gezeigt, dass die ganze Palette an Instrumentarien zur Gestaltung des künftigen Zweitwohnungsbaus zur Verfügung stehen würde. Der vom Wirtschaftsforum propagierte Masterplan hat sich an der Tagung zur prüfenswerten Alternative gemausert → *zehnte Feststellung*. Damit der Masterplan jedoch über das Niveau des Spiels im Sandkasten hinauskommt, braucht es ein ernsthafteres Ineinandergreifen aller Eckpfeiler der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Soziales und Ökologie), als dies im Masterplan des Wirtschaftsforums zum Ausdruck kommt. Dass sich Gemeinden, Landbesitzer, Touristiker, Bergbahnen etc. gemeinsam als Braut für Grossinvestoren attraktiv machen und sich diesen an die Brust werfen, ist weder mehrheitsfähig noch angesichts der gewachsenen Strukturen (zahlreiche Landbesitzer, gewachsene Struktur und Kultur) realistisch. Trotzdem macht die Idee Masterplan Appetit, die Zukunft gemeinsam zu gestalten → *elfte Feststellung*.

Gemeinsinn rentiert

Die Konkurrenzfähigkeit eines Tourismusortes hängt nicht mehr von der individuellen Möglichkeit von Privaten zur Investition in einzelne Ferienwohnungen ab. Nicht mehr die individuelle Gewinnoptimierung von einzelnen Landbesitzern oder den Bergbahnunternehmen führt zum Ziel. Wer in einer Tourismusgemeinde oder noch besser in einer Region die Zukunft im Hinblick auf eine hohe Wertschöpfung gestalten will, muss dies umfassender als bisher anpacken → *letzte und zwölfte Feststellung*. Das Dilemma des überbordenden Zweitwohnungsbaus kann ein Katalysator sein. Die «verbaute Vergangenheit» könnte Türen für eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Zukunft öffnen. Dazu ist allerdings ein starker, gestaltungswilliger Kanton und Gemeinsinn auf der Ebene der Gemeinde notwendig. Das tönt dann hoffentlich immer noch nach Wertschöpfung, nach Business, aber etwas weniger nach Masterplan und etwas stärker nach Rücksichtnahme auf den Kultur- und Landschaftsraum in den Alpen.

Der Agronom Christof Dietler ist Mitinhaber der dietler clavadetscher gmbh. Er hat im Auftrag der Veranstalter die Fachtagung beobachtet und mit Schlussfolgerungen kommentiert

Adresse des Autors: Christof Dietler, Sägenstrasse 4, 7000 Chur