

Zeitschrift:	Bündner Monatsblatt : Zeitschrift für Bündner Geschichte, Landeskunde und Baukultur
Herausgeber:	Verein für Bündner Kulturforschung
Band:	- (2007)
Heft:	2
Artikel:	Zweitwohnungsbau : gemeinsames Problem von Tourismus und Natur- und Heimatschutz
Autor:	Ragettli, Jürg
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-398892

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>

Zweitwohnungsbau – gemeinsames Problem von Tourismus und Natur- und Heimatschutz

Jürg Ragettli

Ausverkauf von Landschaft und Kultur ?

Landschaftliche und kulturelle Schönheiten werden als Kapital des Tourismus in Graubünden gepriesen. Da wäre es eigentlich nahe liegend, dass die Interessen des Tourismus und des Natur- und Heimatschutzes häufig Hand in Hand gehen. In der Praxis wird diese Hoffnung aber leider nur selten erfüllt sich, nur zu oft scheinen unüberwindbare Gegensätze die beiden zu trennen. Es gibt in der Tat aber auch erfolgreiche Beispiele der Einigkeit: Die landschaftsschützerischen Vorkehrungen für die Oberengadiner Seen beispielsweise sind stets im Interesse von Natur und Tourismus verstanden worden. Durch die Pläne für ein Silserseekraftwerk sah man in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts die Grundlagen des Fremdenverkehrs bedroht und vereinte Kräfte der Bevölkerung und der Politik, des Tourismus und des Heimatschutzes verhinderten ihre Realisierung. Und auch der Erlass der Schutzverordnungen für die Oberengadiner Seenlandschaft geschah zu Beginn der 1970er-Jahre in beider Interesse. Umgekehrt ist auch anerkannt, dass der Tourismus viele bedeutende und prägende Zeugnisse geschaffen hat, zum Beispiel die Anlagen der Rhätischen Bahn oder die historischen Hotelpaläste, die zu den herausragenden Denkmälern des 20. Jahrhunderts in Graubünden gehören.

«Der Tourismus ist insofern nicht ungefährlich, als er auch zerstören kann. Wenn Sie als Reisender eine unberührte Gegend besuchen und nach Ihrer Heimkehr das Loblied über das Paradies verbreiten, haben Sie bereits den Keim für dessen Zerstörung gelegt»,¹ warnte zum Beispiel der einstige Davoser Kurdirektor Bruno Gerber. Die Erkenntnis, dass der Fremdenverkehr sowohl bedeutende bauliche und kulturelle Werte schaffen kann als er auch zerstörerische Kräfte und Gefahren in sich birgt, ist so alt wie er sich – schon ab Ende des 19. Jahrhunderts – mit bedeutenden Infrastrukturen, Anlagen und Bauten manifestierte. Gerade auch im Zweitwohnungsbau wird deutlich, dass der Tourismus auch am Ast sägt, auf dem er sitzt.

Der Zweitwohnungsbau im heutigen überbordenden Ausmass stellt die Frage nach seiner Vereinbarkeit mit landschaftlichen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Strukturen. Auch beim Thema Zweitwohnungsbau müsste es eigentlich zwischen den Interessen des Tourismus und des Natur- und Heimatschutzes grosse Übereinstimmungen geben. Denn wenn der Zweitwohnungsbau ein verträgliches Mass überschreitet, setzt der Tourismus seine eigenen Attraktionen aufs Spiel. «Tourismus ist ein Geschäft, das sich bei ungesteuertem Wachstum selbst die Basis, die intakte Landschaft dadurch entzieht, dass die Verbauung in unangemessener Dichte und/oder in unverschämter Gestalt über die Schmerzgrenze fortgesetzt wird»,² stellte der Architekturpublizist Walter M. Chramosta fest. Und auch das Studio Basel beschrieb in seinem städtebaulichen Portrait der Schweiz diesen Konflikt: «Die meisten Gebrauchsformen, welche mittlerweile den alpinen Raum organisieren, stehen deshalb paradoixerweise gleichzeitig in Konkurrenz und in Allianz zueinander. Der Tourismus etwa untergräbt mit seinen Erschliessungsachsen und Häuserhaufen die Landschaft, von der er selbst abhängt.»³

Auch für die betroffene Bevölkerung scheint das heutige Ausmass des Zweitwohnungsbaus den Lebensnerv zu treffen und eine kritische Grösse überschritten zu haben. Anders ist die Deutlichkeit der Zustimmung zur Initiative zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus im Oberengadin mit einem Ja-Stimmenanteil von 71,7 Prozent nicht zu deuten. Die Initiative verlangt konkret die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus auf jährlich maximal 12 000 Quadratmetern. Dafür wurden landschaftsschützerische, soziale, wirtschaftliche Argumente angeführt, die Sorge um die Schönheit des Tals, die Förderung des qualitativen (Hotel-)Tourismus, die Kurzfristigkeit des Profitdenken, soziale Ungleichgewichte usw. Ihre sehr deutliche Annahme, gegen den einstimmigen Willen des Kreisrats, der die geforderten Regelungen als ungeeigneten Lösungsansatz sah, widerspiegelt aber auch die gespaltene Befindlichkeit der Region und vor allem die Uneinigkeit über die Mittel, wie eine Verbesserung der Situation erreicht werden kann.

Zweitwohnungsboom und Zweitwohnungsbrachen

Zahlen und Statistiken sprechen dabei eine deutliche Sprache. In Graubünden weisen typische Tourismusdestinationen Anteile

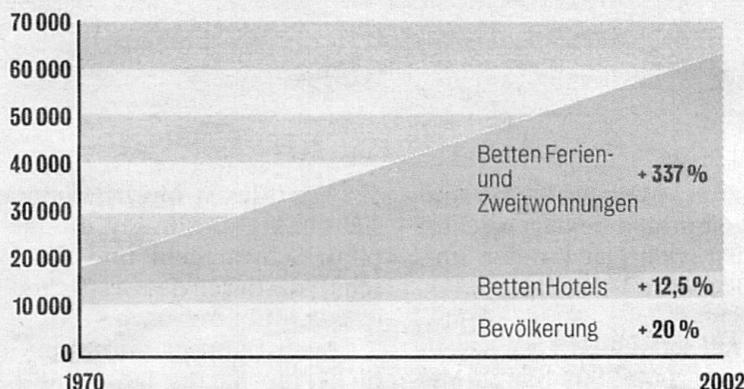
ZWEITWOHNUNGEN IM OBERENGADIN 2004

Gemeinde	Total Zweitwohnungen	Anteil am Gesamt- wohnungsbestand
St. Moritz	2646	56 %
Celerina	1410	70 %
Silvaplana	1223	75 %
Pontresina	1050	58 %
Samedan	801	33 %
La Punt	714	68 %
Sils	614	62 %
Zuoz	516	46 %
Bever	200	41 %
Madulain	240	82 %
S-chanf	131	37 %
Total	9545	58 %

Quelle: Forum Engadin / Kreisamt Oberengadin

DER ZWEITWOHNUNGS-BOOM

Seit 1970 hat sich die Zahl der Betten in Zweit- und Ferienwohnungen von 20 000 auf 65 000 mehr als verdreifacht.



Quelle: Kreisinitiative

PARAHOTELLERIE UND HOTELLERIE IM OBERENGADIN

	Parahotellerie (vermietete Ferien- wohnungen und -häuser)	Hotellerie
Betten	25 417	12 442
Logiernächte	1 315 614	1 759 553
Logiernächte pro Bett	51	141
Arbeitsplätze pro 100 Betten	4 – 5	20 – 40

Quelle: Kreisamt Oberengadin

Abb.1 Statistische Angaben zur Entwicklung des Zweitwohnungsbau im Oberengadin, Quelle: Beat Jost, Flop of the Word – St. Moritz verbaut sich sein Image – Hintergründe einer Krise, in: Sonntagsblick Magazin, 14. November 2004

von 60 bis 75 Prozent Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf. Die Spitzen in einzelnen Ortschaften betragen über 80 Prozent. Zusätzlich ist wohl mit einer Dunkelziffer zu rechnen. Was trockene Zahlen belegen, bestätigt die Situation vor Ort: Der Zweitwohnungsbau ist zu einem prägenden Gesicht der grossen Tourismusdestinationen geworden.

Die Situation des Zweitwohnungsbaus muss aber differenziert gesehen werden: Während mancherorts der überhitzte Boden und Immobilienmarkt seltsame Blüten treibt – und zum Beispiel im Oberengadin dazu führt, dass Preise von 20 000 bis 30 000 Franken für den Quadratmeter keine Ausnahme mehr sind, ist anderswo, wo der Zweitwohnungsboom in den Sechziger- und Siebzigerjahren stattgefunden hat, schon vom Phänomen der Zweitwohnungsbrache die Rede und werden gar «Zweitwohnungslums» befürchtet.⁴

Und während in den grossen Tourismusdestinationen wie dem Oberengadin, Flims/Laax oder Lenzerheide der Zweitwohnungsbau zum schicksalhaften Problem geworden ist, kann er andernorts in extensiver Form ein willkommener Impuls sein. Letztlich ist es eine Frage der Ausgewogenheit aus wirtschaftlicher und sozialer, landschaftlicher und siedlungsbaulicher Sicht.

Touristisches Ungleichgewicht

Der Tourismus profitiert von den Zweitwohnungsgästen, leidet aber auch unter negativen Folgen. Da lauern die Gefahren einer nur sehr kurzen enormen Spitzenauslastung einer Tourismusdestination und eines Skigebiets. Der Zuwachs an kalten Betten hat den Verlust von Hotelbetten zur Folge. Wegen der Konkurrenz der Zweitwohnungen musste die Hotellerie arge Einbrüche hinnehmen. «Die Hotellerie leidet darunter, dass viele dieser Leute, die früher als Stammgäste im Hotel gewohnt haben, nun Eigentum erworben haben»,⁵ bestätigt der Touristiker Reto Gurtner. Eine Momentaufnahme aus St. Moritz im November 2004 zeichnet das gleiche Bild: «Weil das Geschäft mit Ferienwohnungen so profitabel ist, werden immer mehr alte Hotels in teure Residenzen umgebaut. (...) Das <Alba>, das <Post> und das wunderschöne <Belvedere> waren diesen Sommer an der Reihe. (...) Wir verlieren in kurzer Zeit 500 Hotelbetten, fast zehn Prozent der Kapazität.»⁶ Ein markanter Verlust an Übernachtungen, ja ein eigentliches Hotelsterben ist festzustellen.

Und problematisch ist vor allem auch die vom Zweitwohnungs-

bau bestimmte Erscheinung der Tourismusorte. «Wenn zehn Monate im Jahr alle Rollläden unten sind, kriegen die Leute doch das Gefühl, sie seien am falschen Ort»,⁷ kommentiert der prominenteste Mahner, der St. Moritzer Kurdirektor Hanspeter Danuser, diese Folgen.

Dabei attestieren Tourismusexperten: «Zweitwohnungen sind eine ineffiziente Beherbergungsform, weil wegen des grossen Landbedarfs und der niedrigen Auslastung der Landverbrauch pro Logiernacht viel grösser ist als bei den Hotels. (...) Gäste in Ferienwohnungen geben in der Regel weniger Geld aus als Hotelgäste, was eine geringere Wertschöpfung bedeutet. Zweitwohnungen stehen vielerorts in direkter Konkurrenz zur Hotelerie.»⁸ Allerdings gilt es auch zu beachten, dass in jüngerer Zeit der Zweitwohnungsbau auch dazu verwendet worden ist, um fehlende finanzielle Mittel für neue Investitionen in Hotelanlagen generieren zu können.

Das Urteil einflussreicher Touristiker ist sehr deutlich. Der Laaxer Tourismusunternehmer Reto Gurtner meint: «Das Hauptproblem ist aber der Zweitwohnungsbau. Das Verhältnis zwischen kommerziellen und kalten Betten, wie wir das nennen, stimmt in der Schweiz nicht mehr.»⁹ «Während Jahren haben wir – und das ist der grösste Fehler, den eine Tourismusdestination überhaupt machen kann – Wohnungen gebaut, anstatt Hotels zu sanieren. Anstatt die Milch zu verkaufen, haben wir die Kuh verkauft», sagt der St. Moritzer Tourismusdirektor Hans-Peter Danuser.¹⁰ Für Urs Zenhäusern ist sonnenklar: «Das Wallis muss eine ausgewogene Beherbergungsstruktur fördern. In erfolgreichen Tourismusregionen sind Zweitwohnungen mit geringer Jahresauslastung, sogenannte kalte Betten, praktisch kein Thema», sagt der Walliser Tourismusdirektor. Er blickt dabei ins Südtirol. Dort gebe es 150 000 Hotelbetten und 60 000 gewerblich vermietete Betten, aber praktisch keine Zweitwohnungen. Ganz anders im Wallis. «Von 304 000 Betten stehen sage und schreibe 164 000 in Zweitwohnungen und sind übers Jahr meistens leer.»¹¹ Während in der Schweiz die meisten grossen Tourismusdestinationen den Zweitwohnungsbau in der Vergangenheit sehr stark forcieren, verfolgt man im nahen Ausland erfolgreich ganz andere Strategien. Zum Beispiel im Vorarlberg, wo in Tourismusgebieten wie Lech/Zürs alle Instrumente, um den Bau von Zweitwohnsitzen zu verhindern genutzt werden und wo der Prozentanteil der Zweitwohnungen im einstelligen Bereich liegt. Mit dieser Strategie wird auf schweizerische (Fehl-) Entwicklungen reagiert: «Wir haben gesehen, was in gewissen Regi-

onen in der Schweiz passiert ist und wollen das unbedingt verhindern.»¹² Auch im Tirol sieht die Raumordnung vor, dass keine Ferienwohnungen gebaut werden dürfen, sobald ihr Anteil in einer Gemeinde acht Prozent übersteigt.

Zwiespalt für Wirtschaft und Gemeinden

Offensichtlich laufen im Zweitwohnungsbau wirtschaftliche Interessen zum Teil einander entgegen. Den (kurzfristigen) Profiten der Immobilien- und Baubranche stehen die Probleme der Hotellerie entgegen, die eigentlich eine grössere Wertschöpfung erreicht. Einen Zwiespalt gibt es auch für die betroffene Bevölkerung, die von den Früchten des Tourismus lebt, zum Teil davon gar wohlhabend geworden ist, aber auch unter den Folgen des sie ausgrenzenden und verdrängenden Zweitwohnungsbaus, hohen Bodenpreisen und Mieten leidet.

Widersprüchlich sind auch die Interessen der betroffenen Gemeinden, die beispielsweise von lukrativen Steuereinnahmen (wie Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuern) profitieren, die aber auch ihre Infrastruktur auf die kurzzeitigen Spitzenzeiten ausrichten müssen. Und auch den Bergbahnunternehmen bescheren die Zweitwohnungen einerseits regelmässige Gäste, andererseits muss die Infrastruktur eines Skigebiets auf enorm hohe Auslastungen zu Spitzenzeiten über Weihnachten/Neujahr ausgerichtet werden und die Auslastung bricht dann ein.

Epoche Zweitwohnungsbau ab den 1960er-Jahren

Der Zweitwohnungsbau ist eine Quintessenz der Entwicklungen im Tourismus der vergangenen Jahrzehnte in Graubünden. Es ist eine etwa 40-jährige Epoche ab den 1960er-Jahren, in der ein enormer Ausbau der touristischen Infrastrukturen und eine gewaltige Siedlungsentwicklung stattgefunden haben. Zahlen und Statistiken geben darüber ansatzweise einen Überblick. Darüber hinaus fehlen aber differenzierte Untersuchungen und Darstellungen dieser Ära noch weitgehend. Die gewaltigen landschaftlichen und siedlungsbaulichen Folgen dieser Entwicklungen sind noch nicht aufgearbeitet.

Diese gut vierzigjährige Entwicklung ist auch innerhalb der 150-jährigen Geschichte des Tourismus im alpinen Raum als eine besondere Epoche zu sehen. Seit seinen Anfängen ab Mitte des 19.



Da es im Oberengadin keine wirkungsvolle Regionalplanung gibt, drohen Spekulanten die Schönheit jenes Hochtales durch planlose Überbauung zu zerstören.

Silssee 1999?

«Wenn Sie noch ein paar Schritte hier herübertreten, können Sie zwischen jenen beiden Hochhäusern durch sogar den Piz Corvatsch sehen ...»

Quelle: Nebelpalter
1966 Nr. 39, S. 43

Jahrhunderts hat der Fremdenverkehr in den Berggebieten einen einschneidenden Wandel bewirkt. Bis in die ersten Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts manifestierte er sich mit grossen und kleineren Hotels, den ersten Bergbahnen und Sportanlagen. Damit begann der Einzug neuen Lebens in die von der Landwirtschaft geprägten Landschaften und Siedlungen. Während die erste Hälfte dieser Geschichte schon ausführlich erforscht und dargestellt ist, gibt es (noch) kaum eine übersichtliche Aufarbeitung der Entwicklungen nach dem Zweiten Weltkrieg.

Ab den Sechzigerjahren hat in diesen touristischen Regionen eine radikale Neudeinition von Landschaft und Siedlungen stattgefunden. Der Wandel von der landwirtschaftlichen zur touristisch geprägten Gesellschaft und Wirtschaft ist dort fast vollständig vollzogen. Eine grossflächige Erschliessung der Berglandschaften mit touristischen Infrastrukturen hat stattgefunden. Der Zweitwohnungsbau hat eine enorme Siedlungsentwicklung und einen tiefgreifenden Wandel der Siedlungsstrukturen zur Folge gehabt.

Schon in dieser ersten Phase des Baubooms wurde diese Entwicklung teils sehr skeptisch beurteilt. Gesetzliche und raumplanerische Lenkungsmassnahmen fehlten damals. Schon 1966 machte der Nebelspanzer mit bissiger Karikatur und sehr sachlichem Kommentar auf die Situation aufmerksam: «Da es im Oberengadin keine wirkungsvolle Regionalplanung gibt, drohen Spekulanten die Schönheit jenes Hochtales durch planlose Überbauung zu zerstören.»¹³ Die Reaktion war zum Beispiel, dass im selben Jahr die «Pro Surlej» ins Leben gerufen wurde, die sich für den Schutz der Engadiner Seenlandschaft einsetzt. Die Folge waren vor allem auch politische Vorstösse und gesetzlichen Massnahmen zur Beschränkung des Wohneigentums von Ausländern und weitere landschaftsschützerische Massnahmen.

Touristische Resorts – alpine Agglomeration

Es gibt erst wenige Beschreibungen der neuen städtebaulichen Situation des Oberengadins. Eine pointierte stammt vom Architekturpublizisten Benedikt Loderer: «Schärfen wir unseren Blick! Die Agglomeration Oberengadin hat kein Zentrum, hat keine bedeutende Geschichte, keine kulturelle Akkumulation, keine Stadt, ist aber eine. Eine der modernsten der Schweiz sogar. Sie entstand nach 1945, es ist ein Los Angeles in den Bergen. Ist's ein Vorort von Zürich oder von Mailand? Die Berge sind zu Vororten des Unterlands geworden, die Agglo Oberengadin ist grundsätzlich derselbe Stadtyp wie die Glattstadt. Um Kerndörfer herum entwickelte sich eine lose, leopardenfellartige Überbauung. Was unterscheidet die Agglo Oberengadin von Schlieren, Renens oder Prattelen. Offensichtlich nur die Landschaft.»¹⁴

Nicht nur: Das Oberengadin hat zwar vergleichbare siedlungsbauliche und architektonische Probleme wie die Agglomeratoren im Schweizer Mittelland. Die bauliche Tristesse ist hier allerdings noch zusätzlich aufgeladen durch die Folgen der spärlichen Belebung der Zweitwohnungsquartiere: Zweitwohnungsgettos, die ihre ganz eigenen sozialen Probleme nach sich ziehen. Eine Beschreibung der gewandelten Situation der alpinen Landschaften und Siedlungen liefert die Studie «Die Schweiz – Ein städtebauliches Portrait» des ETH Studios Basel. Die zugespitzte Unterscheidung in verschiedene Potenzialräume – Städte-



Agglomeration Oberengadin,
Zweitwohnungssiedlungen
in Celerina
(Fotos Jürg Ragettli)



netze, alpine Resorts, alpine Brachen und stille Zonen – hat schon viel (politischen) Staub aufgewirbelt. Grossen Zündstoff birgt aber nicht nur die Definition von «Alpinen Brachen», sondern auch die Zustandsanalyse der Tourismusdestinationen, wo die Auflösung der Polarität von Stadt und alpiner Landschaft und die «Umwandlung von touristischen Standorten zu alpin-urbanen Satelliten» diagnostiziert werden.

«Die vieldeutigste und folgenreichste Entwicklung in der Beanspruchung der Berge dürfte allerdings innerhalb der touristischen Kultur erfolgt sein. In den letzten dreissig Jahren scheint der Tourismus jene heimliche Vereinbarung aufgekündigt zu haben, welche einst fast alle Aktivitäten in den Bergen zusammengehalten hat: Den Pathos der alpinen Natur als Gegenwelt zur Stadt.»¹⁵ Die zu Stadtteilen gewandelten Tourismusorte werden als Alpine Resorts bezeichnet; «urbane Gebiete in den Bergen», «temporäre (...) Flächenstädte der Freizeitindustrie», «In der kurzen Hochsaison sind sie national bis international ausgerichtet, in der Zwischenzeit vor allem lokal und regional. Wesentliche Merkmale sind auch gute Erreichbarkeit, stark ausgebauter Binnen-transportssysteme mit vergleichsweise grosser Ausdehnung und eine Infrastruktur auf sehr hohem, von der Stadt kaum noch zu unterscheidbarem Standard.»¹⁶ «Die Besonderheit der Alpinen Resorts, die sie gegen alle anderen Formen der Urbanisierung auszeichnet, ist ihre ausgeprägte Temporalität. Ein- oder zweimal im Jahr schwellen sie für wenige Wochen zu dicht bevölkerten, fast metropolitanen Orten an. (...) Nicht nur die Zahl der Bewohner, sondern auch die zunehmend stadtähnlich organisierte Lebensweise verleiht den Alpinen Resorts dann urbanen Charakter. Ein Resort kann selbst zur temporären Weltstadt werden – wie Davos während des Weltwirtschaftsforums. Die Resorts sind in der Lage, ihre Einwohnerzahl in kürzester Zeit um ein Vielfaches aufzublähen. Kennzeichnend für die meisten schweizerischen Alpinen Resorts ist aber, dass sie diese Ausmasse zu verbergen trachten. Ihre Ortsstrukturen verfolgen eine Tarnung der Grösse, indem sie dörfliche Strukturen simulieren.»¹⁷

Tränen der Architektur

Ein symptomatisches Beispiel für den einschneidenden Wandel der touristischen Strukturen und damit verbunden auch für einen baulichen und landschaftlichen Niedergang ist das Schicksal des Hotels Chantarella in St. Moritz. Das Hotel, das der

Luzerner Architekt Emil Vogt 1912 ursprünglich als Erholungs- und diätetische Höhen-Kuranstalt gebaut hatte, thronte über St. Moritz. Seit den 70er-Jahren aber hatten Spekulation und Laisser-faire das Haus zugrunde gerichtet. 2003, vor der Ski-WM, wurde das sich in desolatem Zustand befindende Hotel endgültig abgebrochen. Das Gebiet wurde in eine Villenzone umgewandelt mit wenigen ebenso üppig wie banal gestalteten Ferienhäusern und mit einem erschreckend exzessiven Umgang mit Bauland. «Der Chantarellahügel zeigt heute paradigmatisch, wie traurig sich die Demontage der Geschichte und die kopflose Verhäuselung – schlimmer noch, wenn es sich um ungebändigte Märchenvillen handelt – auf das Erscheinungsbild des Kurorts auswirkt.»¹⁸

Dabei unterscheidet sich die baukulturelle Situation von Tourismuszentren wie dem Oberengadin wohl kaum von anderen städtischen Agglomerationen. In der grossen Masse werden siedlungsbauliche Qualitäten wie der haushälterische Umgang mit landschaftlichen Ressourcen ignoriert und treiben räumliche Beziehungslosigkeit, belanglose Architektur in Lederhosenmentalität und Individualismus bunte Blüten. Nur vereinzelte architektonische Werke ragen mit sorgsamer Gestaltung heraus. Und nicht selten soll mit neuer marktschreierischer exzessiver Formensprache die architektonische Tristesse der Masse kompensiert werden. Historische Dorfkerne und Baudenkmäler, wenn noch vorhanden, scheinen dem Untergang geweiht. Das «Engadiner Bauernhaus» bildet zwar noch ein Klischee für neue Vorstellungen alpiner Zweitwohnungs-Architektur. In die historischen Häuser, wo einst das karge Brot des Bauernlebens gegessen wurde, zieht die mondäne Welt der Reichen und Reichsten ein. Wenn hohe Millionenbeträge für den Umbau investiert werden, bleibt kaum ein Stein auf dem andern. Nur selten gelingt es geschickten Architekten, diese neue Welt mit den alten Gemäuern zu vereinen. Ein Jahrhunderte altes bauliches Erbe von ausserordentlichem Rang geht den Bach hinunter, ist vielerorts schon zerstört.

Nicht tröstlich ist, dass die Tränen der Architektur kaum grösser als andernorts sind. Ob längerfristig die Attraktivität des Tourismus nicht unter den Unorten der neuen Siedlungen und unter der Klischeehaftigkeit und Belanglosigkeit der neuen Architektur leiden wird? Kaum vorstellbar ist, dass diese Zweitwohnungssiedlungen die Attraktion für einen zukünftigen Tourismus sein werden. Eine Schlussfolgerung unter (vergleichbaren) österreichischen Vorzeichen zog der Architekturpublizist



Abb. 6 Hotel Chantarella, abgebrochen 2003, Ansichtskarte

Abb. 7 «Winter in St. Moritz», Kurverein St. Moritz, 1925, abgebildet in: Daniela Fasler, Selina Holzemer, David Novák; St. Moritz im Wandel vom Bauerndorf zur Kultstätte des Alpentourismus – eine kartografische Analyse, Institut für Kartografie der ETH Zürich, Departement Bau, Umwelt und Geomatik, Projektarbeit Sommersemester 2004: Kulturlandschaftswandel, Zürich, 2004.



Abb. 8 Chantarellahügel
2007: Villenquartier am
Standort des ehemaligen Ho-
tels Chantarella
Abb. 9 Blick auf St. Moritz
2007 (Foto Jürg Ragettli)

Walter M. Chranosta: «Erst ein kulturell und nicht ökonomisch determinierter Gebrauch der Landschaft wird Bauten entstehen lassen, die auch langfristig Wertmassstäben genügen. Momentan gibt es offenbar noch einen ungeschriebenen Gesellschaftsvertrag, der die Angemessenheit der ‹Lederhosen-Baukonfektion› absichert, sodass kein Bürgermeister befürchten muss, wegen Zerstörung des Ortsbildes samt Gemeinderat davongejagt zu werden. Dazu ‹funktionieren› diese Projekte von der Finanzie-
rung über die baumeisterliche Schubladenplanung bis zur archi-
tektonischen ‹Prüfung› auf das Vorhandensein des Standard-»

kitsches zu gut, als dass man sich diese Praxis von «ahnungslosen» Aussenseitern vermeiden liesse. Die übliche «Satteldach-Jodlerei» lässt an eine gebaute Tradition von den Urvätern bis in die Gegenwart glauben, die naturgemäß längst vom Mythos des harmonischen Landschaftsbildes nach dem Zeitgeist der stärksten Besuchergruppe abgelöst wurde. Bauen gerät so zum Kulissenschieben vor natürlichem Hintergrund, wobei jeder Kontakt zu den existenziellen Aufgaben der Gebäude verlustig geht. Die Inszenierung in der Fremdenverkehrsarena ist wichtiger als die Schaffung eines Lebensraumes, der neuesten Anforderungen in funktionaler und gestalterischer Hinsicht genügt.»¹⁹

Jürg Ragettli ist dipl. Architekt ETH/SIA und Präsident des Bündner Heimatschutzes.

Adresse des Autors:

Jürg Ragettli, Poststrasse 43, 7000 Chur

1 Bruno Gerber (Direktor Kur- und Verkehrsverein Davos), Kultur als Angebotsteil im Bergferienort, Referat anlässlich der interdisziplinären Tagung der Arbeitsgemeinschaft Alpenländer zum Thema «Denkmalpflege und Tourismus» vom 16. bis 18. September 1992.

2 Walter M. Chramosta, Tödliches Torkeln im allmächtigen Allmrausch. Die alpine «Fremdenverkehrsarchitektur» bemerkt nicht einmal ihre bevorstehende Selbstauslöschung.

3 Roger Diener, Jacques Herzog, Marcel Meili, Pierre De Meuron, Christian Schmid, Die Schweiz. Ein städtebauliches Portrait, Hrg. ETH Studio Basel Institut Stadt der Gegenwart, Basel 2006, S. 921.

4 Cordula Seger, Zweitwohnungsbrachen, in: Hochparterre 11/99.

5 Reto Gurtner, Interview mit Oliver Prange, in: persoenlich.com. das Online-Portal der Schweizer Kommunikationswirtschaft, Touristiker, April 2005.

6 Beat Jost, Monopoly in St. Moritz. Das Oberengadin kämpft gegen den Zweitwohnungsbau, in: Sonntagsblick 14. November 2004.

7 David Hesse, Kampf den kalten Betten, in: NZZ am Sonntag, 18. Februar 2007.

8 Thomas Bieger, Prof. Universität St. Gallen, zitiert in: Rolf Ribi, Das andere Bild von der Heimat, in: Schweizer Revue März 2006.

9 wie Anm. 5.

10 Larissa Bieler, Rezepte gegen die Leere, in: NZZ am Sonntag 7. Januar 2007.

11 Robert Wildi, Kalte Betten: schwieriger Kampf, in: Hotel + Tourismus revue, 15. Februar 2007.

12 Oliver Berger, Ohne Zweitwohnungen geht's nicht auch, sondern besser, in: Die Südostschweiz am Sonntag, 4. März 2007.

13 Nebelpalter 1966 Nr. 39, S. 43.

14 Benedikt Loderer, Vortrag im Forum Engadin am 28. Juli 2004 in Pontresina.

15 wie Anm. 3, S. 922.

16 wie Anm. 3, S. 900.

17 wie Anm. 3, S. 902.

18 Cordula Seger, St. Moritz – eine Chronik, in: du 768, Mythos St. Moritz. Alle Lust will Ewigkeit, Zeitschrift für Kultur 6/7, Juli August 2006, S. 94.

19 wie Anm. 2.

