

Zeitschrift: Bündner Monatsblatt : Zeitschrift für Bündner Geschichte, Landeskunde und Baukultur

Herausgeber: Verein für Bündner Kulturforschung

Band: - (2020)

Heft: 4

Artikel: Die Ruhe vor dem Sturm ist vorbei : die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes aus ortsbildprägende Bauten im Unterengadin

Autor: Reich, Julian

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-905747>

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: 15.04.2026

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

Baukultur

Die Ruhe vor dem Sturm ist vorbei Die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes auf ortsbildprägende Bauten im Unterengadin

Julian Reich

Am 11. März 2012 nahm das Schweizer Stimmvolk die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» mit einem Ja-Anteil von 50.6 Prozent an. In Graubünden stiess die Vorlage auf Ablehnung: 57.3 Prozent der Abstimmenden legten ein Nein in die Urne. Befürchtet wurde eine Bevormundung der Bergregionen durch ein zentralistisches Gesetz, das den Anteil an Zweitwohnungen auf 20 Prozent des Gesamtbestandes der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde beschränken will. Der damalige Regierungsrat Hansjörg Trachsel bezeichnete die möglichen Folgen für die Bergkantone als «verheerend».¹

Auch im Unterengadin hatte die Initiative einen schweren Stand. Der Bezirk Inn stimmte mit einem Anteil von 55.6 Prozent dagegen. Allerdings sahen es nicht alle Gemeinden gleich: In Lavin etwa betrug der Anteil der Ja-Stimmenden 59.4 Prozent, in Susch wiederum lediglich 21.6 Prozent.²

Im Nachgang zur Annahme der Initiative befasste sich das nationale Parlament mit der Ausarbeitung eines Gesetzes. Dieses wurde per 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt und beinhaltet mehrere Ausnahmeartikel. Im Fokus dieses Beitrags steht Artikel 9: Neue Wohnungen in geschützten Bauten. Im Wortlaut liest er sich wie folgt:

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
- b. eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
- c. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.



Solche Bauten dürfen in ihrer Nutzungsfläche zudem um 30 Prozent vergrössert werden. Bereits früh machten Fachverbände darauf aufmerksam, dass ein solcher Ausnahmeartikel Gefahren mit sich bringt. Ohne eine Korrektur drohten eine hohe Nachfrage und entsprechend steigende Preise für historische Bauten, eine Aushöhlung der Ortskerne auf Kosten des blossen Ortsbildschutzes und letztlich ein erhöhter Druck auf das Bauen auf der «grünen Wiese» für Ersatznutzungen – sprich wenn sich die ständig im Ort lebende Bevölkerung vom Ortskern in Neubauten am Dorfrand verschiebt.³

Der vorliegende Beitrag möchte untersuchen, ob diese Befürchtungen im Unterengadin, genauer auf dem Gebiet der heutigen Gemeinden Scuol, Valsot und Zernez, wahr geworden sind.

In Ardez. (Foto des Verfassers)

Gesetze, Verordnungen, Merkblätter

Zunächst aber ein kurzer Blick auf die weiteren Folgen des Zweitwohnungsartikels. Der relativ kurze Passus in der Verfassung hatte eine Reihe von Anpassungen auf Gesetzes- und Verordnungsstufe zur Folge. Konkret umgesetzt heisst das:

- In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, dürfen keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind in klar umrissenen Fällen aber zulässig.
- Bei Bedarf bezeichnen die Kantone im Richtplan Gebiete, in denen Massnahmen zu einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen, zur Förderung der Hotellerie sowie für preisgünstige Erstwohnungen erforderlich sind (Bestimmung aus dem Raumplanungsgesetz übernommen).
- Die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen von Erst- in Zweitwohnungen bleibt auch in Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungsbestand bewilligungsfrei möglich. Als altrechtlich gelten Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt oder bewilligt waren. Ein Einschreiten der Gemeinde bei ungünstigen Entwicklungen bleibt vorbehalten.
- Das Gesetz erlaubt in den betroffenen Gemeinden Ausbauten von altrechtlichen Erst- und Zweitwohnungen bis maximal 30 Prozent der Hauptnutzfläche ohne Nutzungsauflagen, sofern dies die bestehenden Baureglemente zulassen. In diesem Rahmen ausgebaute Erstwohnungen dürfen auch später noch als Zweitwohnung verkauft werden. Bestehende Zweitwohnungen dürfen ebenfalls wie beschrieben erweitert werden, auch wenn dadurch streng genommen die Zweitwohnungsfläche im Dorf zunimmt.
- Der Neubau von touristisch bewirtschafteten Ferienwohnungen bleibt zulässig. Diese müssen aber dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Dies geht a) wenn der Eigentümer dort wohnt, als Einliegerwohnung, oder b) im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs mit hotelmässigem Betriebskonzept.
- Schützenswerte und ortsbildprägende Bauten (z. B. Stadel) innerhalb der Bauzonen dürfen zu Zweitwohnungen umgebaut werden, wenn ihre Erhaltung anderweitig nicht sichergestellt werden kann. Dabei darf das äussere Erscheinungsbild dieser Gebäude nicht wesentlich verändert werden. Für alte, nicht mehr rentable Hotels gelten zusätzliche Ausnahmeregelungen.

Zur Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben mussten auf kantonaler Ebene das Raumplanungsgesetz und die entsprechende Verordnung angepasst werden. Unter anderem erarbeitete das Amt für Raumentwicklung je eine Wegleitung für die Nutzungsplanung und für Bauprojekte im Zusammenhang mit ortsbildprägenden Bauten. Letztere wird weiter unten noch eine Bedeutung erhalten.

Die Gemeinden wurden dazu aufgerufen, ihre Ortsplanungen dahingehend zu aktualisieren, welche Gebäude als ortsbildprägend einzustufen sind und dementsprechend für den Umbau in Zweitwohnungen in Frage kommen. Dies betrifft insbesondere Stall-scheunen, Schulhäuser oder auch nicht mehr genutzte Gemeindehäuser. Diese sind im Generellen Gestaltungsplan zu bezeichnen. Bis anhin wurde die Ortsplanung jedoch in den wenigsten Gemeinden revidiert. Für diesen Fall kennt die kantonale Verordnung eine Ausnahmeregelung, die es Bauinteressent*innen erlaubt, eine ausserordentliche Prüfung durch die Gemeinde anzustossen. Die Gemeinde kann darüber hinaus eine Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden einholen.⁴

Renovation in Sent. (Foto des Verfassers)



Dass eine Baute ortsbildprägend ist, reicht jedoch noch nicht dafür aus, dass sie gemäss Zweitwohnungsgesetz umgebaut werden darf. Weiter muss bewiesen werden, dass der Bau auf andere Weise nicht erhalten werden kann. Dies kann insbesondere bei Ställen schwierig zu belegen sein, da deren Unterhalt nicht übermässig aufwendig ist und sie meist als Lagerraum für robuste Gegenstände verwendet werden können, wie Denkmalpfleger Simon Berger erklärt. Eine fehlende Nutzung und eine deshalb drohende Vernachlässigung ist deshalb nicht in jedem Fall wahrscheinlich.

Ein unsichtbarer Boom?

Aus bauwirtschaftlicher Sicht führte der Zweitwohnungsartikel zu einem spürbaren Rückgang der Bautätigkeit. So lag das durchschnittliche Bauvolumen im Bereich Wohnbau in den Jahren 2015 bis 2019 um rund 15 Prozent tiefer als im Zeitraum 2010 bis 2014, jedoch war der Rückgang weniger stark als von der Branche befürchtet. Der stärkste Rückgang im Wohnbau war in den Regionen Albula, Maloja, Engiadina Bassa/Val Müstair und Imboden zu verzeichnen.⁵

Der Ausnahmeartikel für ortsbildprägende Bauten wurde auch auf Drängen der Gebirgskantone hin geschaffen, die sich davon eine Abfederung des effektiven Baustopps für Zweitwohnungen und somit weitere Entwicklungsmöglichkeiten erhofften. Auf der anderen Seite entstand der Verdacht, dass der Ausnahmeartikel vielmehr ein Schlupfloch darstellt, das den weiteren Zubau durch «neue» Zweitwohnungen bzw. Ersatzneubauten befeuert. Um diesen Verdacht zu be- oder zu widerlegen, betrachten wir im Folgenden einige mögliche Indikatoren. Wir beschränken uns dabei auf die drei Gemeinden Zernez, Scuol und Valsot und lassen die Val Müstair aussen vor.

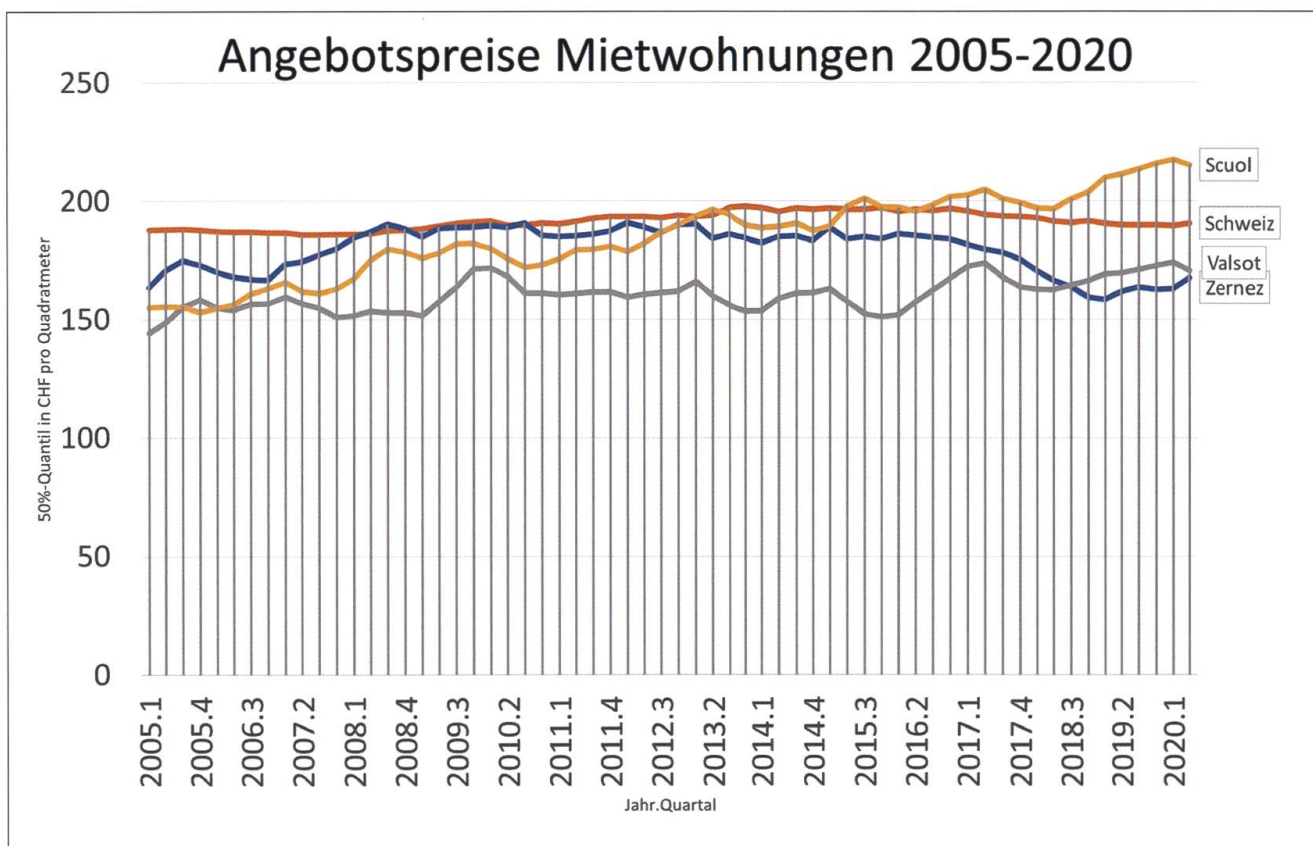
Werfen wir zunächst einen Blick auf die Entwicklung der Immobilienpreise über die letzten 20 Jahre, auch wenn diese keine Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen erlauben. Hat der Zweitwohnungsartikel in der Verfassung vielleicht zu einer Erhöhung der Preise für Wohneigentum und Miete im Unterengadin geführt?

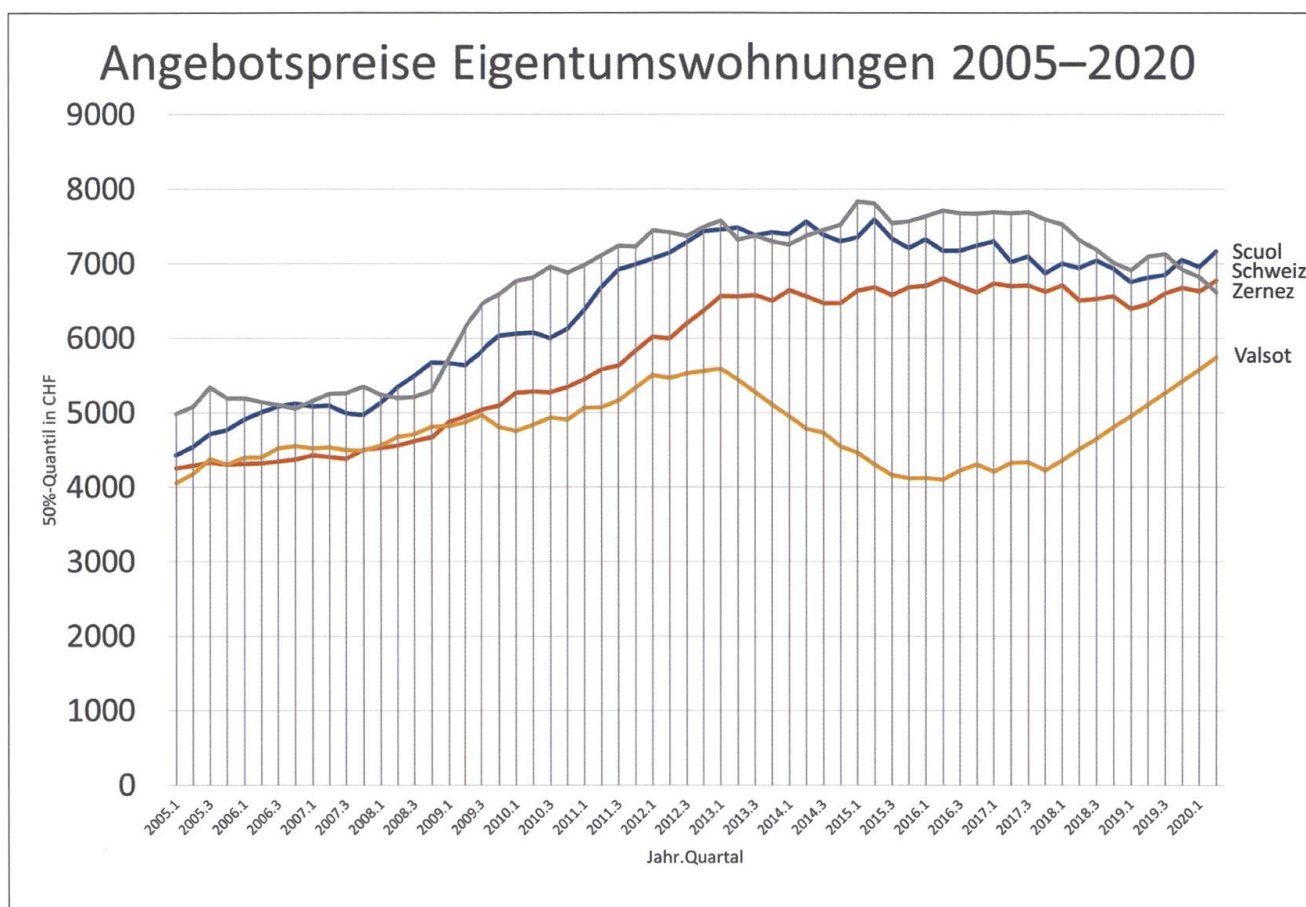
Betrachtet man den 50-Prozent-Quantil für die Preise für Wohneigentum pro Quadratmeter – sprich den Medianpreis: 50 Prozent der Preise liegen tiefer, 50 Prozent höher als dieser Punkt –, lässt sich ein stetiger Anstieg der Angebotspreise bis 2013 beobachten.⁶ Zur Erinnerung: Die Abstimmung über die Zweitwoh-

nungsinitiative fand im März 2012 statt, anschliessend herrschte ein vierjähriges Moratorium für die Bewilligung von Zweitwohnungen. Nach 2013 entwickelten sich die Preise stabil, im Fall von Valsot sogar stark rückläufig. Eine Erholung ist dort erst ab 2018 zu beobachten.

Allerdings entwickelten sich die Preise im Unterengadin nicht gänzlich losgelöst von der gesamtschweizerischen Tendenz. Auch da sind Trendumkehren bei den genannten Punkten zu erkennen. Wenig Korrelation mit dem Zweitwohnungsgesetz scheint bei den Mietpreisen zu herrschen: Hier bewegte sich der 50-Prozent-Quantil in den drei Gemeinden je anders: Während in Scuol eher ein Anstieg zu sehen ist, bewegt sich die Kurve in Zernez eher abwärts. Und in Valsot sind regelmässige An- und Abstiege zwischen 2005 und 2020 zu erkennen.

Quelle: Wüest Partner AG

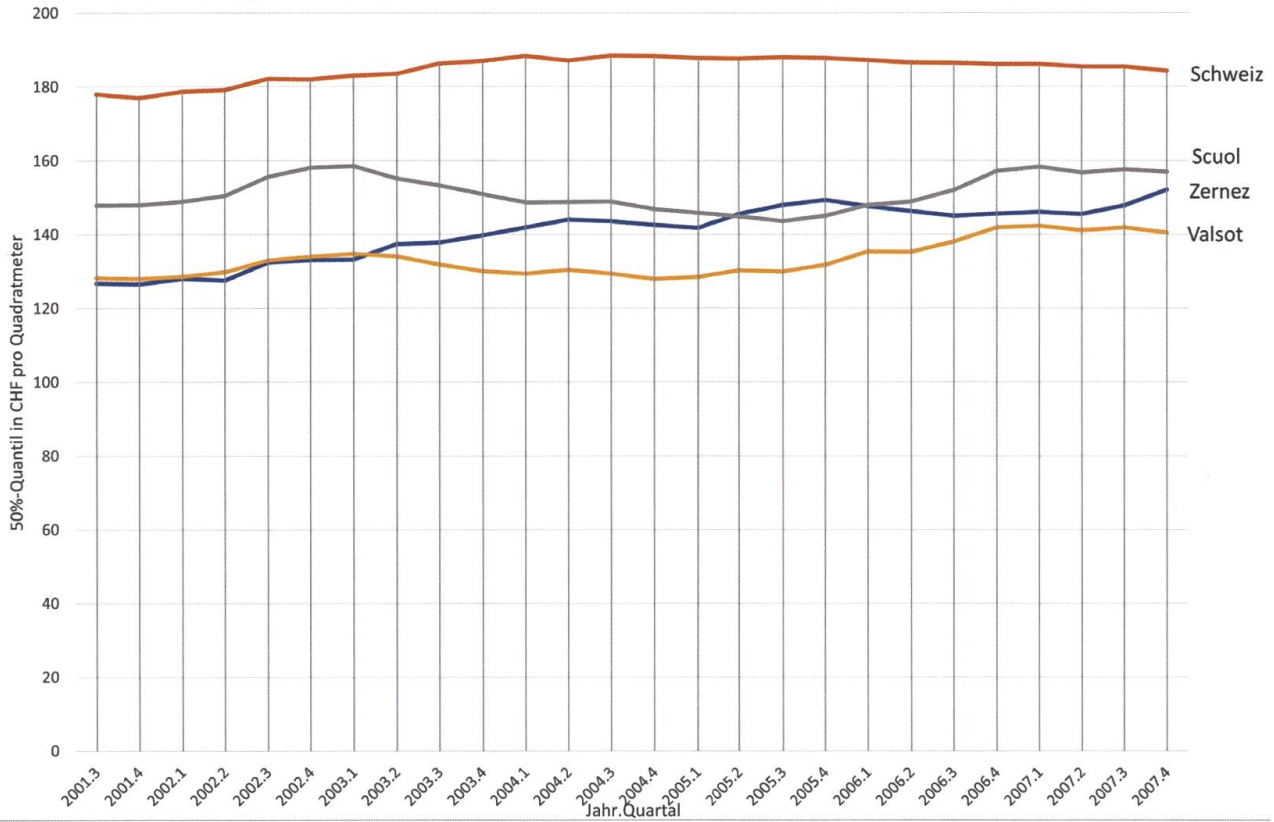




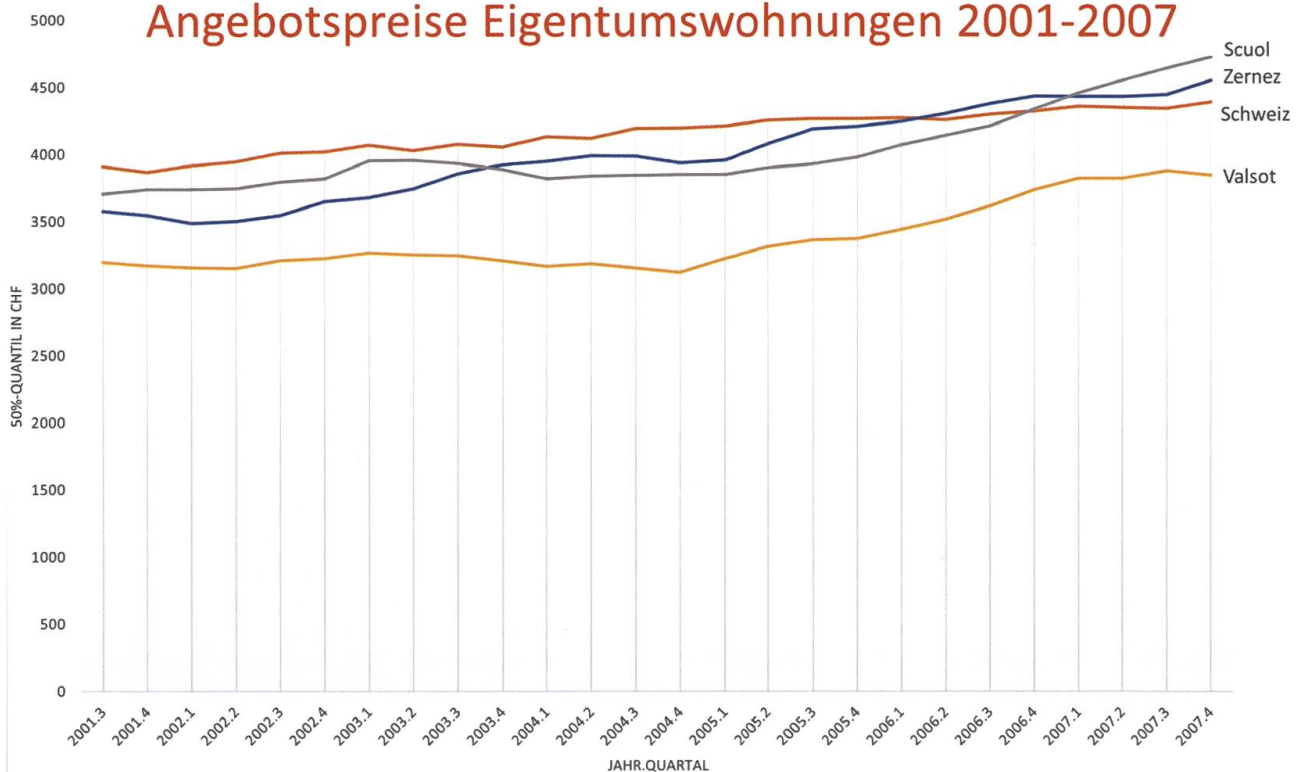
Quelle: Wüest Partner AG

Vielfach wird für die Erklärung eines möglichen Booms im Unterengadin die Eröffnung des Vereinatunnels hinzugezogen. Dieser bietet seit 1999 einen wintersicheren und bequemen Zugang ins Tal und hat so die Fahrdistanz ins Unterland merklich verkürzt. Auf die Immobilienpreise hatte der Vereinatunnel gemäss den vorliegenden Daten⁷ jedoch keine direkte respektive alleinige Auswirkung. Zumindest zeigt sich kein einheitliches Bild: Während im Zeitraum von 2001 bis 2005 ein steter Anstieg bei den Eigentumspreisen stattfand, bewegten sich die Mieten im selben Zeitraum in etwa auf demselben Niveau. Zudem ist keine starke Abweichung vom gesamtschweizerischen Trend zu erkennen.

Angebotspreise Mietwohnungen 2001-2007



Angebotspreise Eigentumswohnungen 2001-2007



Schon 2003 kam der Journalist Jürg Wirth in einem Beitrag für das Magazin Hochparterre zu einem ähnlichen, wenn auch vorläufigen Fazit: «Der Bauboom ist ausgeblieben».⁸

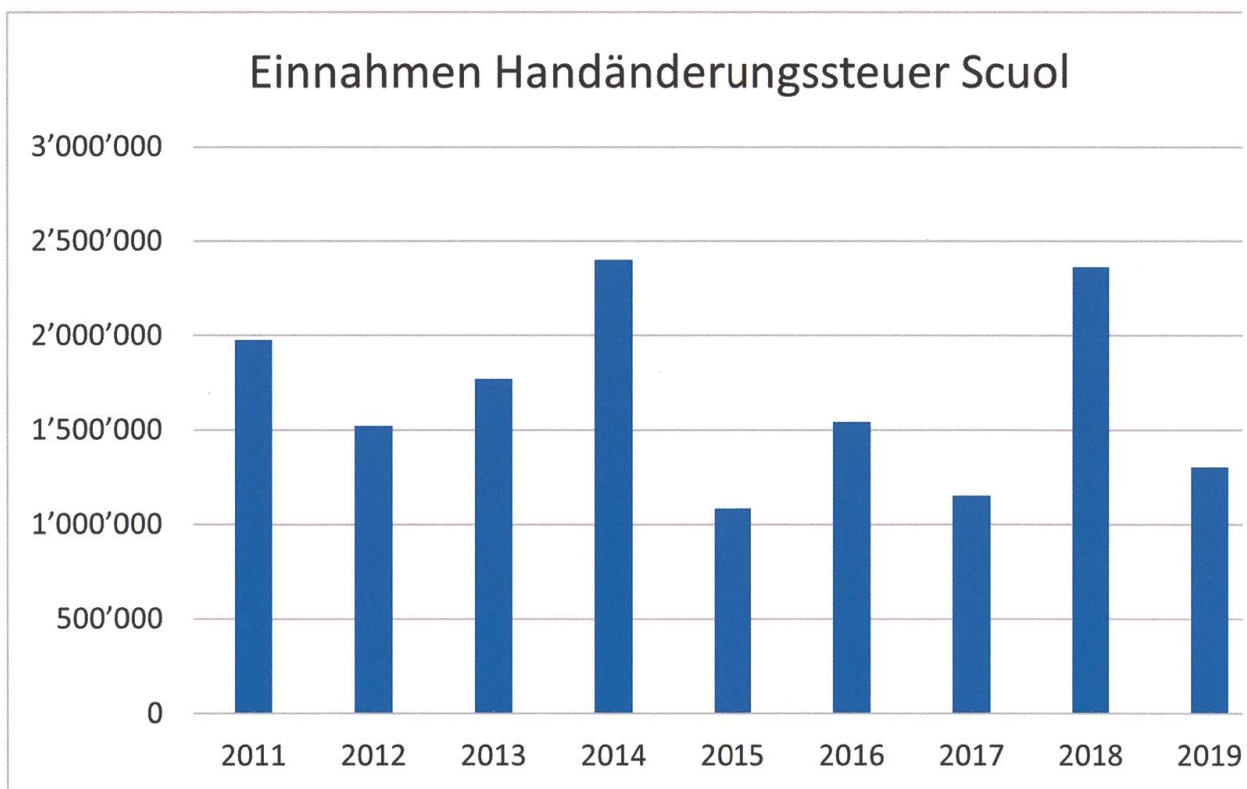
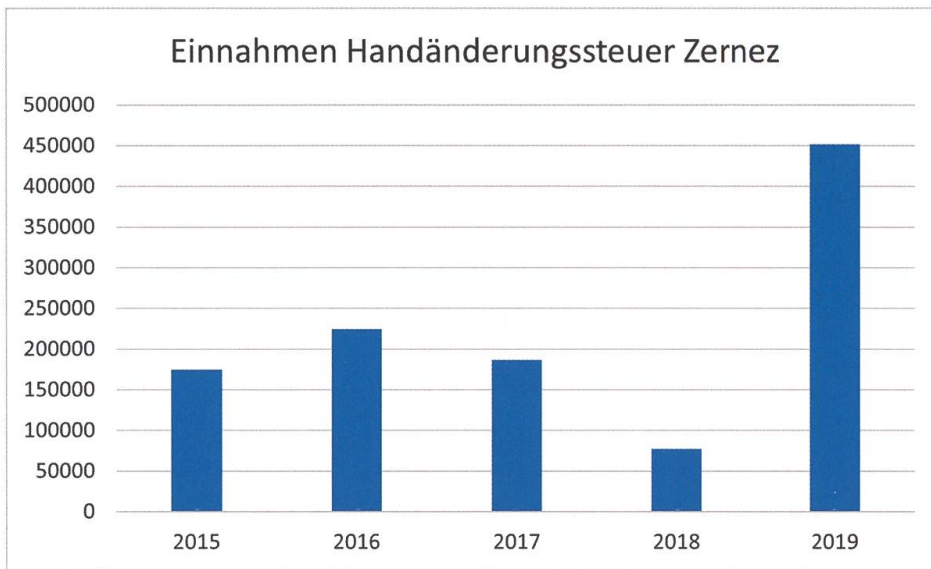
Steigender Zweitwohnungsanteil – trotz Verbot

Die Gemeinden sind seit 2016 dazu verpflichtet, ein Wohnungsinventar zu führen, aus dem der Anteil der Erst- und Zweitwohnungen ersichtlich ist. Gesammelt werden diese Zahlen sodann vom Bundesamt für Raumentwicklung. Tatsächlich ist der Zweitwohnungsquotient in den drei Gemeinden Zernez, Scuol und Valsot in den letzten vier Jahren gestiegen, wenn auch im tiefen Prozentbereich:

	2017	2018	2019	2020	Veränderung 2017–2020 in %
Zernez	37.61	37.57	37.86	38.58	+ 0.91
Scuol	58.43	60.13	60.13	60.14	+ 1.71
Valsot	46.43	46.88	47.03	48.32	+ 1.89

In absoluten Zahlen stieg in Zernez zwischen 2016 und 2020 die Anzahl Zweitwohnungen von 459 auf 472, in Scuol von 2981 auf 3240 und in Valsot von 326 auf 347.⁹ Da das Wohnungsinventar keine Hinweise darauf liefert, welcher Art diese neuen Zweitwohnungen sind, bleibt die Frage offen, ob es sich dabei beispielsweise um umgenutzte altrechtliche Bauten oder Umnutzungen gemäss Ausnahmeartikel für ortsbildprägende Bauten handelt. Oder schlicht um fertiggestellte Zweitwohnungen, die noch rechtzeitig bewilligt worden waren.

Ein weiterer möglicher Indikator sind die Einnahmen der Gemeinden aus den Handänderungssteuern. Sollte der Handel mit Immobilien zuletzt stark zugenommen haben, würde sich dies in den Erlösen der Gemeinden niederschlagen. Hierzu sind jedoch wegen der in den letzten Jahren erfolgten Gemeindefusionen nur beschränkt vergleichbare Daten vorhanden. In Zernez und Scuol bewegten sich die Erlöse wie folgt:



Zu beobachten sind teils sprunghafte An- und Abstiege, die vermutlich eher auf eine zufällige Häufung von Handänderungen oder auf wenige grosse Handänderungen zurückzuführen sind als auf einen allgemeinen Trend. Zudem ist der Beobachtungshorizont relativ beschränkt.

Genauere Aussagen bezüglich ortsbildprägenden Bauten können bislang lediglich von der Denkmalpflege Graubünden gemacht werden. Wie oben beschrieben, können Gemeinden auch ohne eine aktualisierte Ortsplanung – also ohne dass sie darin die ortsbildprägenden Bauten bezeichnet haben – eine Prüfung durch die Denkmalpflege verlangen, woraus eine Bewilligung für den Umbau und die Umnutzung in eine Zweitwohnung erfolgen kann. Dieser Ausnahmeweg wurde in den letzten vier Jahren kantonsweit jedoch lediglich rund 60 Mal gesucht, rund 40 dieser Anträge wurden von der Denkmalpflege gutgeheissen.¹⁰

Zwischenfazit

Aus den untersuchten Daten lässt sich aktuell kein wirklicher Immobilienboom im Unterengadin ableiten. Die Preisentwicklung aller betrachteten Indikatoren unterscheidet sich je Gemeinde teilweise und weicht zudem generell nicht merklich vom gesamtschweizerischen Trend ab. Darüber hinaus handelt es sich bei der Immobilienbranche um einen Markt, in dem zahlreiche weitere Faktoren eine Rolle spielen, von neuen Infrastrukturbauten (Vereinatunnel) bis zur allgemeinen Konjunkturlage. Der im Fokus stehende Ausnahmeartikel 9 ZWG scheint zudem so gut wie keine Rolle zu spielen, zumal die Denkmalpflege Graubünden, über deren Tisch in den letzten vier Jahren entsprechende Gesuche gingen, keine entsprechende Beobachtung machen konnte.

Ein gefühlter Boom?

Fragen wir also bei Personen nach, die berufs- oder wohnbedingt wissen müssen, wie sich der Unterengadiner Immobilienmarkt verhält. Sascha Ginesta ist Partner und Leiter Vermarktung Region Graubünden bei Ginesta Immobilien. Die Firma handelt vor allem mit hochpreisigen und exklusiven Objekten, seit 2009 auch in Graubünden. 2019 eröffnete Ginesta Immobilien eine Zweigstelle in St. Moritz.¹¹

In Sent. (Foto des Verfassers)



Die generelle Beobachtung, dass gerade das Zweitwohnungsge-
setz zu einer Zunahme von Immobilienkäufen durch Auswärtige
geführt hat, teilt Ginesta nicht. Dieses Phänomen sei nicht neu
und seit vielen Jahren zu beobachten. «Wir verkaufen nicht weni-
ger oder mehr Altbauten als zuvor.»

Das Unterengadin habe eine spannende Entwicklung genommen,
gerade in den Bereichen Kunst und Kultur, was viele für diese
Themen affine Menschen ins Tal bringe. Wer das Highlife suche,
gehe ins Oberengadin oder nach Davos; ins Unterengadin fahre
man wegen der Kultur und der Natur. Und wer sich hier eine
Zweitwohnung leiste, engagiere sich auch oft für das Dorf, in dem
diese steht.

Dass viele Immobilien in den Händen von Nicht-Einheimischen
sind, habe auch monetäre Gründe: «Wer kann es sich schon lei-
sten, ein altes Engadinerhaus zu sanieren? Dazu sind mehrere
Millionen nötig, die die Einheimischen nicht einfach so aufbrin-
gen können», sagt Ginesta. Wer über genügend finanzielle Mittel
und bereits einen Erstwohnsitz verfüge, stelle auch nicht die glei-
chen Ansprüche an die Wohnlichkeit einer Baute, die nur für eine
beschränkte Zeit im Jahr bewohnt wird. In einem nach heutigen
denkmalpflegerischen Standards renovierten alten Gebäude zu
leben, sei nicht unbedingt der Traum einer jungen einheimischen
Familie. Diese ziehe vielleicht eher das Einfamilienhaus mit Gar-
ten dem mit niedrigen Decken und kleinen Fenstern ausgestal-
teten Engadinerhaus vor. Letztere seien auch im Unterhalt un-

gleich teurer. «Wer in so einem Haus lebt, der hat das gesucht, der will das.» Aus der Sicht der Bewahrung des Bestandes sei es doch ein Segen, wenn Auswärtige die Häuser übernehmen und rücksichtsvoll sanierten, meint Ginesta.

Generell gebe es aber durchaus ein Davor und ein Danach zum Zweitwohnungsgesetz. Die Folgen seien nun spürbar: Das Angebot an Zweitwohnungen werde knapper; was bis 2012 bewilligt war, sei nun gebaut. Noch sei nicht absehbar, ob sich dieser Umstand beispielsweise auf den Preis der Liegenschaften auswirke. Dieser habe bereits ein relativ hohes Niveau erreicht. Aus seiner Sicht handle es sich bei Altbeständen nicht unbedingt um einen eigenen, lukrativen Markt. Sowohl Angebot wie auch Nachfrage seien begrenzt.

Spürbar sei aktuell zudem die Corona-Krise. Viele vermögende Menschen aus den Städten suchten sich einen Zufluchtsort auf dem Land. «Man hat gemerkt, dass ortsunabhängiges Arbeiten möglich ist und man nicht jeden Tag oder jede Woche in der Stadt sein muss, sondern vielleicht jede zweite oder dritte.» Hier liege allenfalls sogar eine Chance für das Berggebiet: Statt dass dieses lediglich Abwanderung erleide, sei eine zumindest temporäre, aber über längere Phasen vorherrschende Zunahme der Bevölkerung möglich.

Die Sicht zweier Architekten

Ortstermin in Lavin: Im ehemaligen, nur noch teilweise genutzten Schulhaus treffen wir die Architekten Urs Padrun und Christof Rösch. Der in Guarda lebende Padrun hat hier sein Büro; Rösch ist neben seiner Architektentätigkeit bekannt als Kurator und Leiter der Fundaziun Nairs in Scuol. Deren Sanierung haben die beiden Architekten gemeinsam verantwortet.

Padrun hatte bereits 2009 in einem Interview gesagt: «Einheimische können sich im Unterengadin je länger je weniger Wohnraum leisten. Es gibt einen Druck vom Oberengadin, das Unterengadin wird entdeckt, es ist toll, hier eine Ferienwohnung oder ein umgebautes Engadinerhaus zu haben. Das führt zu einer Überteuerung.»¹²

Ist das Befürchtete nun vollends eingetreten? Urs Padrun heute: «Durch den Zweitwohnungsstopp wird heute sicher nicht mehr so viel gebaut wie früher. Was historische Bauten anbelangt, sind die Auflagen für Umbauten sehr restriktiv, und das ist teuer. Es wird also eher hochwertiger gebaut, und deshalb können es sich

heute Einheimische noch weniger leisten. Wer ein altes Engadinerhaus kauft und renoviert, muss schnell einmal mehrere Millionen Franken auf den Tisch legen. Dass nun Einheimische ihr «dunkles Engadinerhaus» verlassen und am Dorfrand bauen, erlebe ich dennoch seltener. Aber sicher ist es so, dass das Unterengadin mehr an das Oberengadin angedockt hat. Die Einzigartigkeit, die es noch hat, können sich nur wenige leisten.»

Hier hakt Christof Rösch ein: «Das Phänomen, dass Einheimische an den Dorfrand zogen, gab es schon vor 25 Jahren. Fast jedes Dorf kennt eine solche Neubauzone. Es war nicht unbedingt zu teuer für die Einheimischen, in einem Engadinerhaus zu wohnen, sondern es waren wohl mehr die geruchlichen Immissionen (Tiere im Haus) und die neuen Auflagen für die Tierhaltung, die sie an den Dorfrand trieben. Wie man dann am Dorfrand gebaut hat, ist eine andere Frage. Es steht dort viel architektonisch Banales, das überall stehen könnte. Aber das ist eine Frage von Gestaltungsplänen und dem Willen, gute Architektur zu machen. Man könnte ja auch in der Neubauzone etwas Gutes bauen ...»

Neubauzone Scuol. (Foto des Verfassers)



Auch Rösch erkennt einen Überdruck, der vom Oberengadin stammt: «Dieser ist spürbar. Wenn es nun so ist, dass jemand einfach seine Millionen im Unterengadin parkieren möchte, haben wir bald dieselben Probleme wie im Oberengadin. Diese Leute sind dann eben nur wenige Wochen im Jahr hier – gleichzeitig wird durch sie die historische Bausubstanz erhalten. Ich bin hier ambivalent. Die Häuser zu erhalten ist wichtig und richtig – wenn man auch die Strukturen erhalten kann. Meistens bleibt jedoch nur das Bild erhalten, die Funktion aber hat sich geändert. Dann steht dann plötzlich ein Designersofa im umgebauten Kuhstall, und das geht für mich nicht. Irgendwo muss die Ästhetisierung eines Objekts, das nun eine völlig andere Funktion hat, eine Grenze haben. Wir müssen uns schon fragen, ob es richtig ist, dass wir in alten Ställen wohnen – oder ob wir diese nicht weiterbauen müssen.»

Angesprochen sind damit die strengen Vorgaben, nach denen ortsbildprägende Bauten umgebaut werden dürfen. Das Amt für Raumplanung Graubünden hat dazu einen Leitfaden erstellt, der sehr weitreichende Empfehlungen für den Umgang mit alten Ställen beinhaltet. Diese dürfen – auch nach dem Wortlaut des Gesetzes – ihre äussere Erscheinung nicht verlieren, was dazu führt, dass etwas nach Stall aussieht, das kein Stall mehr ist – Bild und Funktion entkoppeln sich.¹³

Urs Padrun: «Wenn wir uns die Unterengadiner Dörfer anschauen, so sind sie geprägt von den Wiederaufbauten, die etwa nach Dorfbränden entstanden. Man hat damals nicht einfach das Alte wiedergebracht, sondern total erneuert. Jetzt müssen wir unter den Vorgaben alles bewahren. Logisch wäre, wenn jemand sagt: Ich bin kein Bauer mehr, ich brauche also keinen Stall, also bauen wir das Haus weiter. Das blosses Bewahren stoppt auch die Entwicklung von etwas Neuem. Oder das Beispiel Guarda, wo ich wohne: 1975 erhielt es den Wakkerpreis, gilt als Ortsbild von nationaler Bedeutung. 50 Gebäude sind heute Zweitwohnsitze, 52 in den Händen von Einheimischen. In Guarda Pitschen entstand ein Neubauquartier, wo der Erstwohnannteil Pflicht ist. Die Zweitwohnungsbesitzer*innen oder Zweitheimischen, wie man sie heute nennt, waren früher viel weniger spürbar als heute. Früher waren sie im Sommer ein paar Wochen da, weil ihr Haus im Winter nicht beheizt war. Heute sind sie auch im Winter vor Ort und ihre Präsenz ist teilweise grösser. Während des Lockdowns etwa hielten sich viele von ihnen in Guarda auf. Guarda ist in diesem Sinne nicht mehr nur blosses Feriendorf, sondern wird von ihnen viel öfter belebt. Weshalb sie sich auch

mehr engagieren. Und es ist beispielsweise auch nicht im Sinne der Zweitheimischen, dass nun jeder Stall in eine Zweitwohnung umgebaut wird.»

Rösch: «Mich beschäftigt immer noch das Thema Bild und Funktion. Das, was etwa Jachen Ulrich Könz gemacht hat, war die Bewahrung von Struktur und Substanz des Bildes von Guarda. In den letzten 20 Jahren haben etwa Exilengadiner, die im Unterland leben, ein starkes Interesse an diesem Bild ihrer Kindheit entwickelt, dieses paradiesische Unterengadin. Und auch die Zweitheimischen kommen ja wegen dieses fast mythischen Bildes hierher. Wenn wir aber nicht fähig sind, dieses weiterzuentwickeln und nur konservativ handeln, ist das entwicklungshemmend. Wenn man Familien will, die hier leben, muss man Abschied nehmen von diesen Bildern. Wieso ist es nicht möglich, eine echte Innovation dieser Bilder, ein Gegenwartsbild, zu entwickeln? Gleichzeitig erleben wir nämlich eine Urbanisierung des Landes, sei es in der Infrastruktur oder der Arbeitsweise. Ich habe keine abschliessende Antwort darauf, aber wir müssen darüber nachdenken, wohin sich die Region entwickeln will.»

Wenn man sich bewusst mache, dass der Reichtum des Unterengadins stark der Durchgangssituation und auch dem Fremdeinfluss geschuldet sei, müsse das auch architektonisch sichtbar sein. «Jetzt findet dieser Einfluss weiterhin statt, aber wir versuchen, ihn abzuwehren. Wenn man sich der Kraft dieser Durchmischung bewusster wäre, die ja ein Reichtum ist, und nicht in einen Abwehrreflex verfällt, wäre das die Fortsetzung einer langen Geschichte von stetiger Transformation.»

Grundsätzlich meint Padrun, dass es vielleicht noch zu früh sei, die Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetzes auf die ortsbildprägenden Bauten zu beschreiben. «Solche Prozesse haben meistens einen Horizont von bis zu zehn Jahren. Was aber klar ist: Der befürchtete Niedergang des Baugewerbes hat nicht stattgefunden; ich weiss von keinem Handwerker, der den Betrieb schliessen musste, ja die meisten haben sogar zu viel zu tun.»

Hotspot Ardez?

Anruf bei Men-Duri Arquint. Der Architekt ist in Chur und Ardez tätig, wo er aufgewachsen ist. Gerade in Ardez sei in den letzten zehn Jahren eine Reihe von Hausverkäufen erfolgt, die in der Zahl mit früher nicht vergleichbar sei.¹⁴ Ein möglicher Faktor dafür sei die Eröffnung des Vereinatunnels und die Verkürzung der



Reisezeit ins Unterland. Die Bauten seien immens in ihrem Wert gestiegen, was früher einige Hunderttausend Franken kostete, sei heute unter einer Million nicht mehr zu bekommen. Dass es nun bei ortsbildprägenden Bauten möglich sei, sie nicht nur umzubauen, sondern auch in ihrer Nutzfläche um 30 Prozent zu erweitern, sei sicherlich ein Grund dafür, weshalb auch zahlreiche wenig gut gelegene Ställe die Hand wechselten. Und dafür, dass viele Einheimische oder Erbegemeinschaften ihr Objekt veräußern müssten, weil sie es selber nicht halten oder die anderen Erben nicht auszahlen könnten.

Arquint betont das massiv gestiegene Angebot im Kulturbereich im Unterengadin, von Not Vitals Schloss Tarasp über das Muzeum Susch bis zu den aus dem Boden spriessenden Galerien. «Das zieht noch mehr Kapital an, und diese Menschen entdecken dann die Reize des Unterengadins und kaufen sich noch schnell eine temporäre Bleibe.» Das seien Leute, die eigentlich bereits alles haben und für die die Distanzen anders wirkten – die Fahrt vom Flughafen Zürich nach Ardez ist nicht viel mehr als eine längere Fahrt durch New York.

Stall in Ardez. (Foto des Verfassers)

Dass mit ortsbildprägenden Bauten zurückhaltend umgegangen wird, sei nicht per se schlecht. Aber auch Arquint sieht die Gefahr, dass es zu einer blossen Konservierung des Bestehenden kommt und nicht zu einer Weiterentwicklung. «Problematisch ist, wie weit die Vorgaben in den entsprechenden Merkblättern geht. Wenn Ämter anfangen, gestalterische Vorgaben zu machen, führt das nicht zu guten Lösungen.» Eine solche skizziert er folgendermassen: «Aus der Natur des Stalles heraus weiterdenken und zugleich herauszeichnen, was er nun neu ist.»

Generationenwechsel führt zu Bautätigkeit

Für Denkmalpfleger Simon Berger ist der gefühlte Boom auf andere Faktoren zurückzuführen als auf etwaige Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes. «Viele alte Objekte sind schon lange im Besitz von Auswärtigen. Diese haben sie vielleicht vor 20 oder 30 Jahren erworben. Selber kommen sie nun in ein Alter, in dem sie diese Gebäude an die nächste Generation übergeben. Oftmals ist dann ein gewisser Erneuerungsbedarf vorhanden. Entweder die neue Generation übernimmt dies selber oder ein neuer Besitzer, eine neue Besitzerin investiert in die Liegenschaft. Das kann zum Eindruck führen, dass eine verstärkte Bautätigkeit bei Altbauten stattfindet.»

Fazit

Der neue Zweitwohnungsartikel in der Bundesverfassung hatte weitreichende Folgen für den Wohnungsmarkt in der Schweiz. Dass der Ausnahmeregelung für ortsbildprägende Bauten direkt zu einem eigentlichen Boom bei Umbauten derselben geführt hat, ist aber schwerlich nachzuweisen. Dies einerseits, weil keine präzisen Daten dazu vorhanden sind, andererseits, weil die Zahl der Handänderungen und Umbauten vermutlich noch nicht signifikant ins Gewicht fällt (oder aber: der Autor hat die Daten falsch interpretiert). Es kann jedoch sein, dass sich dieser Bereich des Immobilienhandels in den nächsten Jahren verstärkt – vielleicht ist aktuell noch die Ruhe vor dem Sturm zu beobachten, zumindest statistisch. Zugleich ist zu beachten, dass das Angebot an ortsbildprägenden Bauten begrenzt ist, also irgendwann ausgeschöpft. Mit einer Verknappung des Angebots steigen klassischerweise die Preise, sodass es sich nur wenige leisten können, in

einem umgebauten Stall Ferien zu machen. Interessant wäre deshalb eine erneute Betrachtung in mittlerer Zukunft.

Wichtig scheint hingegen, die – zugegebenermassen schon länger andauernde – Diskussion über den Umgang mit historischer Bausubstanz zu führen, sprich die Frage zu stellen, ob die bauliche Konservierung um der Konservierung willen der Weg ist, um die gewünschte Weiterentwicklung einer Region zu befördern.

Julian Reich (* 1982) arbeitet als Redaktionsleiter der Terra Grischuna; früher war er unter anderem für das Bündner Tagblatt und das Bündner Monatsblatt tätig.

Adresse: Caloiweg 5, 7421 Summaprada, jul@julianreich.ch

Anmerkungen

- 1** Südostschweiz vom 12. März 2012.
- 2** <https://swissvotes.ch/vote/555.00>.
- 3** Stellungnahme des Fachverbands Schweizer Raumplaner vom 20. Oktober 2013 und des SIA/BGA zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 21. Oktober 2013.
- 4** Auskunft von Simon Berger, Kantonaler Denkmalpfleger, 7.10.2020.
- 5** Graubündnerischer Baumeisterverband und BAK Economics (Hrsg.): Prognosen der Bauvolumina in den Bündner Regionen 2020–2024, 2019.
- 6** Immo-Monitoring Wüest Partner AG.
- 7** Die Daten von 2001–2007 und 2005–2020 lassen sich nicht direkt vergleichen, da ein Wechsel der Berechnungsmodelle stattfand.
- 8** Wirth, Jürg, Der Bauboom ist ausgeblieben, in: Hochparterre 6-7, 2003.
- 9** Bundesamt für Raumentwicklung: Wohnungsinventar der Jahre 2017–2020.
- 10** Auskunft von Simon Berger, Kantonaler Denkmalpfleger, 7.10.2020.
- 11** Interview vom 23.7.2020.
- 12** https://www.youtube.com/watch?v=2QOidfoJI0Y&feature=emb_title.
- 13** Ein Umstand, auf den der Bündner Heimatschutz bereits vor zehn Jahren aufmerksam machte, siehe etwa die Ausstellung «Der nicht mehr gebrauchte Stall».
- 14** Gespräch vom 28.9.2020.