

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Herausgeber:** geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und  
Landmanagement

**Band:** 109 (2011)

**Heft:** 3

**Artikel:** Der haushälterische Umgang mit Boden in touristischen Regionen : Auf  
dem Weg zu neuen Instrumenten des Landmanagements

**Autor:** Clivaz, C. / Nahrath, S.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-236777>

### **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:** 14.01.2026

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

# Der haushälterische Umgang mit Boden in touristischen Regionen: Auf dem Weg zu neuen Instrumenten des Landmanagements

Der Raumentwicklungspolitik ist es bislang nicht gelungen, die Zersiedelung in den touristischen Regionen zu stoppen. Die Instrumente gegen die Zunahme von Zweitwohnungen – wie Quoten und Kontingentierung –, die in den vergangenen Jahren auf lokaler Ebene entwickelt worden sind, rücken das Thema Bodenmanagement einmal mehr in den Vordergrund. Zugleich stellt sich aber auch die Frage, auf welcher Ebene eine Raumentwicklungspolitik sinnvollerweise umgesetzt werden muss.



Abb. 1: «Die Frage der Bodennutzung spielt in den Überlegungen zur raumplanerischen Entwicklung von Ferienorten wieder eine grössere Rolle.»

Ch. Clivaz, S. Nahrath

Nach 30 Jahren Raumentwicklungspolitik sind die gesteckten Ziele in einigen Bereichen nicht erreicht worden – vor allem nicht in Regionen, in denen der Tourismus eine dominante wirtschaftliche Rolle spielt. Dazu gehören etwa Wintersportorte und Ferienregionen in Seenähe. Dort hat sich das Siedlungswachstum in unvermindertem Tempo fortgesetzt, was namentlich in der kontinuierlichen Zunahme der Anzahl Zweitwohnungen zum Ausdruck kommt. Trotz der regen städtebaulichen Entwicklung verfügen diese touristischen Gemeinden auch heute noch über die anteilmässig grössten Baulandreserven, so dass eine weitere Zersiedelung zu befürchten ist. Eines steht fest: Dem Raumplanungsgesetz ist es nicht gelungen dafür zu sorgen, dass der Boden in den touristischen Regionen «haushälterisch genutzt wird», wie dies das Raumplanungsgesetz fordert.

## Massnahmen gegen kalte Betten

Allerdings lässt sich seit mehreren Jahren auch beobachten, dass die Gemeinden

neue raumplanerische Instrumente zur Steuerung ihrer Entwicklung ausprobieren. So haben einige von ihnen Erstwohnungsquoten in Kraft gesetzt (Nutzung eines bestimmten Anteils der Wohnfläche für Erstwohnungen oder gewerbliche Aktivitäten) oder/und auf Zweitwohnungskontingente zurückgegriffen (Einschränkung der Wohnfläche, die pro Jahr für Zweitwohnungen verwendet werden darf). Das Ziel solcher Massnahmen liegt

darin, die Anzahl von Zweitwohnungen zu beschränken. Damit sollen einerseits ein Rückgang der lokalen Umsätze aufgrund zu vieler kalter Betten verhindert und die Kosten zur Finanzierung der Dienstleistungsinfrastruktur begrenzt werden. Andererseits soll dadurch auch sichergestellt werden, dass die Immobilienpreise für die örtliche Bevölkerung erschwinglich bleiben. Weitere Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf das



Stéphane Nahrath (1966) est professeur associé en science politique, responsable de l'Unité d'enseignement et de recherche en études du tourisme de l'Institut Universitaire Kurt Bösch (IUKB) à Sion et Vice-directeur de l'IUKB. Il a étudié la science politique à la Freie Universität de Berlin et à l'Université de Lausanne. Il est également détenteur d'un DEA en sciences sociales de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESSMarseille), ainsi que d'un Doctorat en administration publique de l'Institut de Hautes Etudes en Administration Publique (IDHEAP) à Lausanne.



Christophe Clivaz (1969) est professeur assistant en gouvernance et analyse des politiques touristiques comparées au sein de l'Unité d'enseignement et de recherche en études du tourisme de l'Institut Universitaire Kurt Bösch (IUKB) à Sion. Il a obtenu une licence en science politique à l'Université de Lausanne suivie d'un diplôme d'études supérieures en management et analyse des politiques publiques (DESMAP) à l'Université de Genève. Il a terminé son parcours de formation par un Doctorat en administration publique à l'Institut de hautes études en administration publique (IDHEAP) à Lausanne.

Grundeigentums- und Immobilienrecht haben, werden gegenwärtig diskutiert; bis anhin wurden sie aber von den Gemeinden kaum angewendet. Ein Beispiel dafür wäre etwa die Festlegung eines Maximalanteils von Zweitwohnungen pro Gemeinde, wie sie die hängige eidgenössische Volksinitiative «Schluss mit uferlo-

sem Bau von Zweitwohnungen» verlangt. Eine andere Möglichkeit wäre die Erhöhung der Ausnützungsziffer bei Projekten, die den Bau warmer Betten vorsehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass weder unter den von einigen Gemeinden bereits eingesetzten Instrumenten noch unter solchen, die momentan in Erwägung gezogen werden, materielle Enteignungen oder eine Enteignungsentschädigung vorkommen.

kung der überörtlichen, kantonalen und eidgenössischen reglementarischen Bestimmungen. Damit könnte verhindert werden, dass Immobilienvorhaben, die in der einen Gemeinde blockiert sind, einfach in der Nachbargemeinde realisiert werden. Eine solche Verschiebung der Raumplanung in touristischen Gebieten von der kommunalen Ebene auf eine überörtliche, kantonale oder gar Bundesebene wird in den kommenden Jahren zweifellos noch Anlass zu Diskussionen geben.

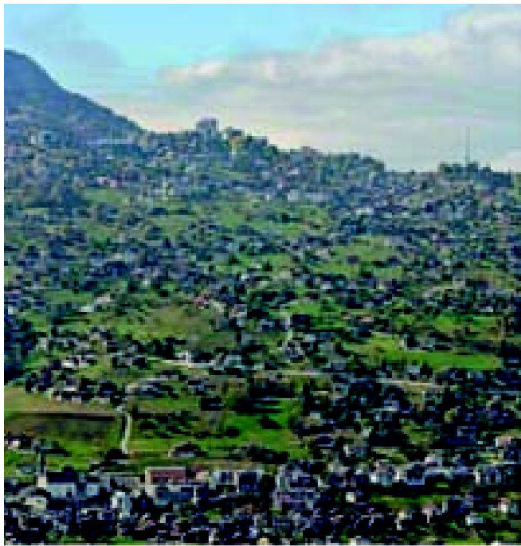


Fig. 2: «On a assisté à la poursuite d'une importante croissance de l'urbanisation de ces régions qui se concrétise notamment par l'augmentation continue du nombre de résidences secondaires.»

## Stärkung der überörtlichen Raumplanung

Das Aufkommen dieser neuen Instrumente zeigt, dass die Frage der Bodennutzung in den Überlegungen zur raumplanerischen Entwicklung von Ferienorten wieder eine grössere Rolle spielt. Diese Instrumente haben nicht mehr nur einen Einfluss auf die räumliche Definition der Bodennutzung, sondern direkter auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt sowie auf die Eigentums- und Nutzungsrechte der Besitzer. Allerdings hängen die Einführung und der Einsatz dieser Instrumente zum heutigen Zeitpunkt noch stark von den involvierten Akteuren und den Machtverhältnissen auf der lokalen Ebene ab. Notwendig wäre deshalb eine Stär-

Stéphane Nahrath  
Assistenzprofessor für  
Politikwissenschaften  
Vizedirektor Institut Kurt Bösch (IUKB)  
CH-1951 Sion  
stephane.nahrath@iukb.ch

Christophe Clivaz  
Assistenzprofessor für Governance  
und vergleichende Analyse im Bereich  
Tourismuspolitik  
Institut Kurt Bösch (IUKB)  
CH-1951 Sion  
christophe.clivaz@iukb.ch

## Geomatik Schweiz / Géomatique Suisse

Inhaltsverzeichnis 2010: [www.geomatik.ch](http://www.geomatik.ch) > Fachzeitschrift

Sommaire 2010: [www.geomatik.ch](http://www.geomatik.ch) > Revue

Alle Fachartikel und Rubrikbeiträge als pdf: [www.geomatik.ch](http://www.geomatik.ch) > Fachzeitschrift > Archiv  
Tous les articles et contributions sous rubrique en pdf: [www.geomatik.ch](http://www.geomatik.ch) > Revue > Archives