Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 76 (1981)

Heft: 4-de

Artikel: Adieu, du alte Hotel-Herrlichkeit? : Zwischen Tradition, Heimatschutz und Betriebswirtschaft [Dossier]

Autor: Badilatti, Marco / Nanzer, Hans / Ziegler, Beat U.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-174941

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: 21.11.2025

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

Die unvergleichliche Stimmung in alten Hotels, wie hier im «Waldhaus» Vulpera – wird sie bald dem weltweiten Uniformismus geopfert werden und der Geschichte angehören? (Bild Studer)

Zwischen Tradition, Heimatschutz und Betriebswirtschaft

Adieu, du alte Hotel-Herrlichkeit?

Gemäss einer Delphi-Umfrage des Eidgenössischen Amtes für Verkehr über die zukünftige Entwicklung des Tourismus in der Schweiz, glauben die Fachleute nicht an einen Trend zurück zur Hotellerie. Sie rechnen vielmehr mit tiefgreifenden Änderungen bei den Hotelaltbauten in den nächsten Jahrzehnten. Ja, dieser Strukturwandel wird sogar als unumgänglich für die Weiterentwicklung der schweizerischen Fremdenverkehrswirtschaft erachtet. Geht damit ein traditionsreicher Wirtschaftszweig unseres Landes langsam aber sicher unter? Hat für einen beträchtlichen Teil unserer architektonischen Hotellandschaft das letzte Stündchen geschlagen? Oder kann diese Entwicklung rückgängig gemacht und auf rettende Bahnen umgelenkt werden?

Um das beantworten zu können, müssen wir einen Blick in die Vergangenheit werfen, in die *Anfänge der Hotellerie* und damit auch in ihre geschichtlich gewachsenen Strukturen. Zwar kannte man in unserem Land schon im Mittelalter einen bescheidenen Tourismus, bedingt vor allem durch die Gäste damals bedeutender Badeorte. Stärker entwickelte sich der Fremdenverkehr jedoch erst ab Mitte des 19. Jahrhunderts – zunächst mit der Beherbergung von Berggängern, dann mit dem Ausbau des Strassennetzes und der Bahnlinien und schliesslich mit dem zunehmenden Wohlstand breiter Bevölkerungsschichten im In- und Ausland. Sie wünschten von Zeit zu Zeit der wachsenden Verstädterung zu entfliehen und sich auf dem Land, an unseren Seen oder in den Bergen zu erholen. Diese Bewegung schlug sich rasch nieder in einer *wachsenden Zahl von Hotelbetrieben.* So zählte man im Jahre 1880 in der Schweiz 1002 Hotels mit 58137 Betten, 1912 waren es schon 3586 Betriebe mit 168625 Betten und 1979 stiegen die Zahlen gar auf 7662 Betriebe mit 270873 Betten.

Kultur im Grossen und Kleinen

Mit der Hotelgeschichte verbunden sind Namen von herausragenden, weit über die Grenzen hinaus bekannten Hotelierfamilien: beispielsweise die *Seiler* in Zermatt, die *Cattanis* in Engelberg und die *Badrutts* in St. Moritz. Sie erzählen von initiativem Unternehmergeist, von Tüchtigkeit, von Qualitätsbewusstsein und nicht zuletzt von Kultiviertheit. «Alles für den Gast» hiess ihre Devise – und der Erfolg gab ihnen recht. Zwar wird heute niemand mehr jeden Bau aus der Blütezeit der

Schweizer Hotellerie kritiklos als Meisterleistung der Architektur und Landschaftsgestaltung bezeichnen und sie um jeden Preis erhalten wollen.
Aber: viele der traditionsreichen Häuser – der berühmten Paläste wie der einfachen Landgasthöfe – nehmen eine hervorragende Stellung in ihrer Umgebung ein und müssen als *einmalige Kulturwerte* bezeichnet und auch als solche behandelt werden. Keineswegs nur ihrer Fassaden wegen! Denn hinter ihren Mauern verbergen sich oft wahre Schätze kunstvoller Innenausstattung: von der Eingangshalle über die Treppenhäuser bis zu den Speisesälen, von den Stuckdecken übers Parkett bis zu den Gobelins und Leuchtern, vom feingliedrigen Jugendstiltisch über den Louis XV-Fauteuil bis zur währschaften Arvenholz-Stabelle. Sie widerspiegeln *Selbstbewusstsein* und *Geschmacksicherheit der Bauherren und zeugen von der Fertigkeit* und der *Liebe zum Detail* ihrer Handwerker. Kurz, sie sind «offene Bücher einer Kulturepoche. Heutige und zukünftige Generationen tragen die *Verantwortung* dafür, dass sie nicht leichtfertig dem Erdboden gleichgemacht und durch eine universelle und monotone Hotelarchitektur ersetzt werden. Sie prägen ihre Umgebung, gehören zum Landschafts- und Ortsbild, sind zu wichtigen *Identifikations- und Treffpunkten* für Einheimische und Gäste geworden, häufig sogar zu eigentlichen *Wahr- und Markenzeichen* einer Stadt oder eines Dorfes.

Alte Probleme

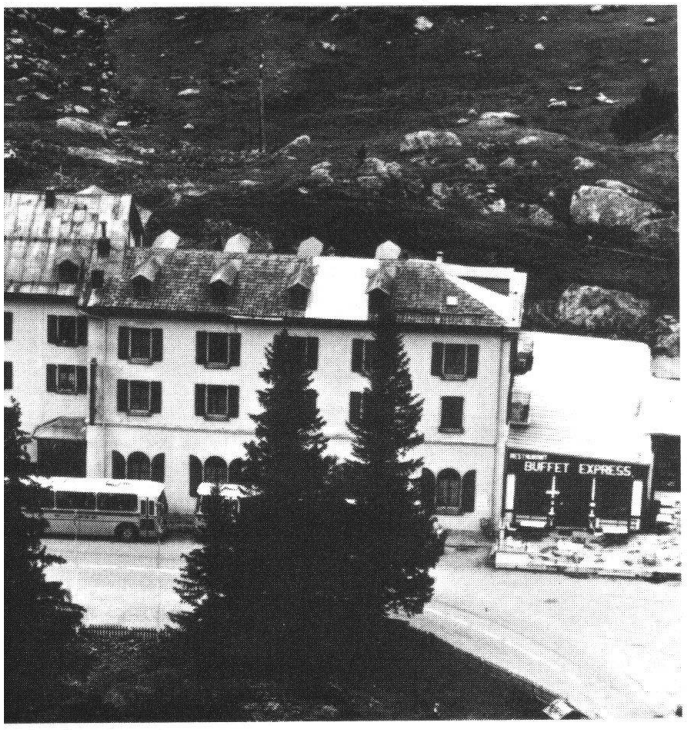
Doch die Hotelbranche hatte bis heute immer wieder auch mit *grossen Schwierigkeiten* zu kämpfen – wegen ihrer Konjunkturanfälligkeit, ihrer Kapitalintensität und ihrem sehr begrenzten Rentabilitätsspielraum. Dies hielt und hält ihre Besitzer trotz staatlicher oder privatwirtschaftlicher Beihilfe häufig davon ab, die für die Anpassung an neue Marktgewohnheiten notwendigen Investitionen und Strukturänderungen vorzunehmen. Das verschärft ihre Lage noch mehr, weil gleichzeitig neue Hotels mit zeitgemässeren Dienstleistungsformen entstehen, den traditionellen Häusern den Rang ablaufen und sie so regelrecht mit *Existenzproblemen* bedrängen. Zu einem besonders harten Konkurrenten der herkömmlichen Hotelwirtschaft entwickelt sich zusehends die *Parahotellerie* mit ihren aus heimatschützerischer Sicht äusserst problematischen Nebenerscheinungen (Ausverkauf der Heimat, Bodenverschleiss, Landschaftsverschandelung, Ungleichgewicht von infrastruktureller Belastung und wirtschaftlichem Nutzen der betroffenen Gemeinden). Wenn es bis heute dennoch gelungen ist, unsere Hotellerie lebensfähig zu erhalten, dann wohl in erster Linie dank dem *Durchhaltewillen* ihrer Besitzer und dem ungebrochenen *Attraktivitätswert* der Schweiz als Ferien- und Reiseland.

Wachsender Modernisierungsdruck

Wie aber sieht es um die Zukunft aus? Um es mit einem geflügelten Wort zu sagen: «Die Lage ist ernst, aber nicht hoffnungslos.» Will man der erwähnten Delphi-Umfrage glauben, werden in den nächsten 30 Jahren rund 30 Prozent der Hotelaltbauten oder 15 bis 20 Prozent aller schweizerischen Hotelbetriebe zweckentfremdet oder verschwinden. Gleichzeitig muss der grösste Teil der Altbauten entweder total renoviert (40%) oder abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden (25%). Für die Hotelbesitzer stellt sich daher die Forderung, ihre Unternehmen baulich und betrieblich möglichst rasch zu erneuern oder neuen Zwecken zuzuführen, wenn sie langfristig überleben wollen. Dass eine kontinuierliche und in Etappen erfolgende Sanierung alter Hotels auch heute noch zum Erfolg führen kann, zeigen sowohl renommierte Grosshäuser als auch Mittel- und Kleinbetriebe in allen Landesteilen.
Skeptisch, wenn auch keineswegs aussichtslos beurteilt auch das *Schweizerische Tourismuskonzept,*

Das Hotel «Glacier du Rhône» in Gletsch, einst ein beliebtes Ferienzentrum, steht vor einer ungewissen Zukunft. Der Kanton Wallis und die Elektrizitätswirtschaft tragen sich mit dem Gedanken, am oberen Rhonelauf ein Pumpspeicherwerk zu errichten. (Bild Studer)

das die Beratende Kommission für Fremdenverkehr des Bundesrates im August 1979 veröffentlicht hat, die Zukunftschancen der Hotellerie. Es heisst darin unter anderem: «Die ältere Hotellerie steht wegen der Konkurrenz marktgerechterer Beherbergungsformen unter einem *starken Modernisierungsdruck.* Der bisherige Erneuerungsrhythmus scheint zu langsam zu sein, da der Selbstfinanzierungsgrad dieser Betriebe zu gering ist. Die an sich flexible kleingewerbliche Struktur der traditionell dominierenden Familienbetriebe hat die grössten Überlebenschancen, wenn die zunehmenden Investitions- und Personalkosten durch verstärkte zwischenbetriebliche Kooperation gesenkt werden können. Es ist eine wesentliche Frage der *Angebotsgestaltung,* wie die Stellung der relativ ertragskräftigen und umweltgerechten Hotellerie im Konkurrenzkampf mit den anderen Beherbergungsformen gestärkt werden kann.»
Und weiter: «Die Hälfte bis zwei Drittel der heute in Betrieb stehenden Hotels sind Altbauten, die vor dem 1. Weltkrieg erbaut wurden. Wenn angenommen wird, dass weiterhin die anspruchsvollen, kritischen und kaufkräftigen Individualtouristen das wichtigste Zielpublikum der Hotellerie bleiben, dann haben Altbauten nur bei weitgehender Renovation noch Überlebenschancen. Ein Ausweichen auf andere, ‹billigere› Gästegruppen ist nach Ansicht von *Prof. Dr. Jost Krippendorf* keine Alternative.» Eine Anpassung nach unten würde die alten Hotels in einen Teufelskreis bringen, aus dem schwer herauszukommen wäre. Und dieser hiesse: Geringerer Komfort = tieferes Preisniveau = schlechtere Betriebsergebnisse = erschwerte Finanzierung von Komfortverbesserungen und Erneuerungen = langsamerer Rhythmus der Erneuerungen = geringerer Komfort.



Massgeschneiderte Lösungen suchen

Eine Politik des «Erhaltens um jeden Preis» ist daher als generelle Forderung ebenso verfehlt und unrealistisch wie die verbreitete Ansicht, nur ein Abbruch mit anschliessendem Neubau führe zum Erfolg. Eine massgeschneiderte Lösungssuche drängt sich in jedem Fall auf. Hier empfiehlt es sich, Privatbesitz in eine juristische Trägerschaft überzuführen; dort drängt sich eine Modernisierung der Betriebsstruktur auf; im dritten Fall ist an die Umwandlung eines Hotels in ein Apparthotel mit Wohneigentum zu denken, im vierten an eine Zusammenarbeit mit Reiseorganisationen, mit Sozialversicherungen und Pensionskassen, um nur *einige Lösungsmöglichkeiten* anzudeuten. In einzelnen Fällen konnten durch den Schweizer Heimatschutz auch die Kreditinstitute bewogen werden, ihre allgemeine Zurückhaltung bei der Finanzierung solcher Vorhaben aufzugeben und sich an einer bedeutenden Hotelrenovation zu beteiligen. Es ist zu hoffen, dass die *Banken* ihre Mitverantwortung an der Erhaltung unseres kulturellen Erbes und unserer Landschaft inskünftig vermehrt in ihre Unternehmenspolitik einbeziehen. Zu wünschen ist ausserdem, dass die öffentliche Hand im Verein mit der *Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit* die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Finanzierung von wirtschaftlich verantwortbaren Hotelrenovationen weitsichtig sicherstellt und womöglich verbessert. Schliesslich wird es Aufgabe der öffentlichen Denkmalpflege und des *privaten Heimatschutzes* sein, die Hoteliers in ihren Bemühungen aktiv zu unterstützen und sich selber als Partner und Berater und nicht nur als Moralprediger und Paragraphenvögte zu verstehen.
Zum Schluss: Der Fremdenverkehr und mit ihm die Hotellerie bilden einen wesentlichen Pfeiler unserer Volkswirtschaft. Ihre Grundlagen sind unsere Landschaft, aber auch unsere Städte und Dörfer, mit deren charakteristischen Bildern wir tagein tagaus für das Ferienland Schweiz werben. Wir alle haben daher sowohl ein ideelles als auch ein wirtschaftliches Interesse daran, den Boden, auf dem wir stehen, und den Raum, in dem wir uns bewegen, reizvoll zu erhalten. Eine gesunde, ideenreiche, anpassungsfähige und initiative Hotellerie gehört dazu. Aber auch eine Öffentlichkeit, die zu ihrer Tradition steht und damit als Heimatschützerin im besten Sinne wirkt! *Marco Badilatti*

Suche nach einem vertretbaren Ausgleich

Denkmalpflege-Ziele und Hotel-Ertrag

Viele altehrwürdige Hotelgebäude in der Schweiz standen in den letzten Jahren vor schicksalhaften Entscheidungen über ihre Zukunft. Nicht wenigen stehen sie noch bevor. Je nach Zustand und Standort, Baustil und Besitzerschaft und je nachdem, ob sich Denkmalpflege oder Heimatschutz für sie interessierten oder nicht, ist über ihr Schicksal so oder anders entschieden worden. In welchem Spannungsfeld spielen sich dabei die Auseinandersetzung zwischen Hotellerie und Denkmalpflege in der Praxis ab?

Bekanntlich entstand ein grosser Teil der Gebäudesubstanz der schweizerischen Hotellerie um die Jahrhundertwende herum oder reicht sogar mehr oder weniger weit ins letzte Jahrhundert zurück. Sie entstammt damit einer Zeit, in welcher *Personalprobleme* im heutigen Sinne kaum existierten, die Schweiz als Ferienland fast konkurrenzlos dastand, das Reisen der begüterten Oberschicht vorbehalten war und die Aufenthaltsgewohnheiten im Hotel ganz andere waren. Dies sind nur einige charakteristische Merkmale jener Zeit, welche zahlreichen noch existierenden Hotelbauten in der Schweiz und anderswo den Stempel aufgedrückt haben.

Grosser Erneuerungsbedarf

Wohl sind die meisten dieser Hotels in der Zwischenzeit in vielem den veränderten Entwicklungen *angepasst* worden. Die Grosszügigkeit der Gesellschaftsräume, die verschwenderische Raumhöhe im allgemeinen, die breitangelegten Treppenaufgänge und Korridore, die Weitläufigkeit der Servicewege und das Nichtvorhandensein von Sanitärkomfort, all dies – Selbstverständlichkeiten für die Zeit der Entstehung – sind aus heutiger Sicht vielfach Quellen von *Unwirtschaftlichkeit* und nur mit grossem Einsatz an Mitteln und Phantasie zu verändern. Diesen zeitbedingten Umständen verdanken wir heute ohne Zweifel viele Vorteile. So prägen zahlreiche kunsthistorisch wertvolle Hotelfassaden das Erscheinungsbild von Kurorten und Städten. Diese *ästhetischen Vorzüge* gegenüber einem Grossteil der modernen Architektur werden gerade in neuerer Zeit wieder vermehrt geschätzt und stehen Hotels als Stätten der Gastlichkeit wohl an.

Auf der anderen Seite sind der schweizerischen Hotellerie durch das Alter ihrer Bausubstanz *grosse Nachteile* erwachsen. Vor allem in der Nachkriegszeit zog die ausländische Konkurrenz mit ihren zeitgemässeren Hotelbauten unwiderstehlich an ihr vorbei. Dies löste hierzulande einen gewaltigen Bedarf an Erneuerung und Modernisierung aus, ein baulicher Rückstand, der bis heute noch nicht vollständig aufgearbeitet worden ist.

Von Auflagen und Entschädigungen

Hier nun waltet die *staatliche Denkmalpflege* ihres öffentlichen Amtes, das darin besteht, erhaltenswerte Hotelbauten zu schützen, ohne ihnen dabei ihre wirtschaftliche Existenz unnötig schwerer zu machen. Das Interesse der Denkmalpflege kann nun entweder der Fassade eines Hotelgebäudes, seinen Räumen oder beiden gleichzeitig gelten. Beschränkt es sich auf die *Aussenfassade* und werden bezüglich des Gebäudeinnern keine Auflagen gemacht, so kann, wenn nötig, die gesamte Substanz ausgehöhlt werden. Trotz einer solchen Auskernung können aber der Gestaltungsfreiheit im Innern gewisse Grenzen gesetzt sein. Diese werden bestimmt durch die Abstände von Fenstern und Türen der geschützten Fassade, welche im Etagenbereich unter Umständen einen unwirtschaftlichen Raster für die Zimmereinteilung zur Folge haben. Gleichzeitig bestimmen sie in der Vertikalen die Raumhöhe. Sie sind damit in zweifacher Hinsicht massgebend für die *Nutzung* des umbauten Raumes, der zur Zimmer- und Bettenzahl in einem mehr oder weniger günstigen Verhältnis stehen kann. Schliesslich können weitreichende Auflagen bezüglich der Aussenfassaden das *Fassungsvermögen* eines Hotels entscheidend beeinflussen, bleibt doch in diesem Falle die bauliche Gesamtnutzung auf das Volumen des bestehenden Baukörpers beschränkt. Es entsteht daraus ein Kapazitätseffekt, der im Falle einer ungünstigen Betriebsgrösse besonders nachteilig ist.

Erstrecken sich die Auflagen darüber hinaus auch auf Teile im *Innern* des Gebäudes, so können zu den erwähnten Problemen bezüglich Fassungsvermögen und Raumnutzung noch Funktionsmängel hinzutreten. Solche liegen dann vor, wenn bestimmte Wirtschaftsräume wegen Unterschutzstellung von internen Einrichtungen (Sälen, Decken

etc.) nicht nach Gesichtspunkten der Zweckmässigkeit und der Wirtschaftlichkeit angeordnet werden können. Diese Zusammenhänge sind besonders bedeutungsvoll für den Restaurant-Bereich, wo nur mit leistungsfähigen Anlagen und Arbeitsabläufen angemessene Erträge zu erzielen sind.

Die zuverlässige und umfassende Quantifizierung der *wirtschaftlichen Folgen von Auflagen der Denkmalpflege* gestaltet sich in der Regel sehr schwierig, und zwar aus verschiedenen Gründen. So zeitigen diese Auswirkungen vielfach Nachteile sowohl beim Bau (Mehrkosten bei Restaurierung und/oder Umbau) als auch beim Betrieb (Ertragseinbussen wegen Baubeschränkungen, Bauverzögerungen u. a. m.). Hinzu kommt, dass den effektiven Baukosten des ausgeführten Projektes sowie den erzielten Umsätzen und Erträgen des laufenden Betriebes Budgetwerte eines Alternativprojektes gegenübergestellt werden müssten, welche ohne Auflage seitens der Denkmalpflege hätten realisiert werden können.

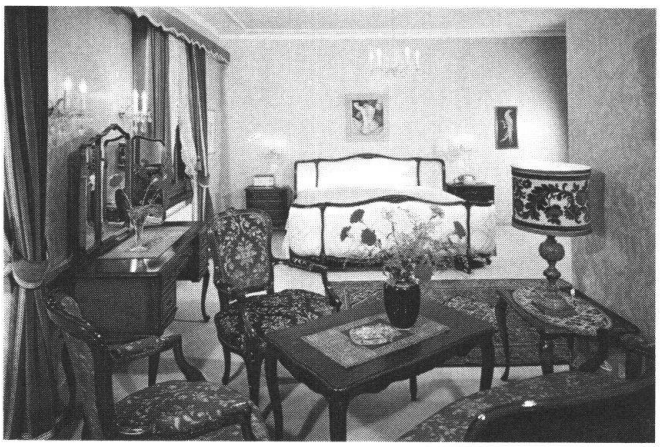
Die öffentliche Hand richtet nun im allgemeinen nur *Beiträge* aus für die durch die Restaurierung direkt verursachten Mehrkosten, nicht aber Entschädigungen für Ertragsausfälle. Die Höhe dieser Beiträge schwankt von Kanton zu Kanton und beträgt je nach Bedeutung des Objektes zwischen 10 und 40 Prozent der sogenannten anrechenbaren Mehrkosten. Es ist unnötig zu betonen, dass der verbleibende Rest für zahlreiche Hotels, die ohnehin mit grossen Ertragsproblemen zu kämpfen haben, eine schwere Hypothek darstellt. Zwei Beispiele aus der Praxis sollen im folgenden die wirtschaftlichen Probleme im Einzelfall etwas beleuchten, ohne damit die Verhältnisse verallgemeinern zu wollen.

Zwei Beispiele aus der Praxis

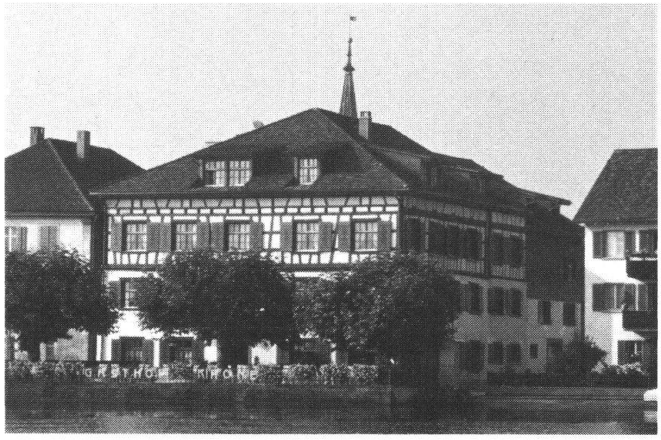
Ein Betrieb der gehobenen Komfortklasse lag mit seinem Fassungsvermögen von 80 Betten eindeutig unter der Grenze dessen, was heute aus der Sicht einer wirtschaftlichen Betriebsführung als günstige Grösse angesehen wird. Mit einer im Vergleich zur Kapazität bescheidenen *Erhöhung des Mitarbeiterstabes* hätte dieser Betrieb etwa 40 zusätzliche Betten bewirtschaften können, was eine wesentlich verbesserte Auslastung des Personals zur Folge gehabt hätte. An den Auflagen seitens der Denkmalpflege ist ein entsprechender Gebäudeaufbau gescheitert, und der Betrieb wurde gezwungen, mit seiner ungünstigen Grösse weiterzuarbeiten.

Ein typisches Beispiel aus der Gründerzeit ist das «Grand Hotel National» in Luzern. Unter Wahrung der äusseren Substanz, wurde seinem Inneren Ende der 70er Jahre teilweise ein neues Nutzungskonzept zugrunde gelegt. Der Besitzer erhofft sich davon eine höhere Rentabilität. (Bild Stauss)

Nur noch teilweise seinem ursprünglichen Zweck dient der «Schweizerhof» in Zürich. Erdgeschoss und erster Stock beherbergen heute Geschäfte und Büros, wodurch viel von der einst prächtigen klassizistischen Fassade verlorengegangen ist. (Archivbild)



Hinter dem Riegel des Hotels «Krone» in Gottlieben TG verbirgt sich ein wahrer Schatz kunstvoller Innenausstattung. Oben ein Luxuszimmer im Louis-XV-Stil, unten eine Aussenansicht des unter grossen Opfern des Besitzers vollständig renovierten Gebäudes. (Archivbilder)



Die wirtschaftlichen Auswirkungen dieses Falles lassen sich wie folgt skizzieren: Insgesamt sind dem Betriebsinhaber ansehnliche Entschädigungen an die Mehrkosten der Fassadenerneuerung ausgerichtet worden. Nicht entschädigt worden ist er hingegen für die *eingeschränkte Ausnützung des Grundstückes,* welche die Auflage indirekt zur Folge hatte. Dabei wäre im Rahmen der geltenden Bauordnung die für den Ausbau des Betriebes notwendige Ausnützung ohne weiteres möglich gewesen. Der Nachteil, der aus dieser Eigentumsbeschränkung resultiert – auf eine solche läuft die Auflage in Wirklichkeit hinaus –, hat für das Grundstück eine *dauernde Wertminderung* zur Folge. Selbstverständlich gilt es hier abschliessend – neben immateriellen Werten – auch gewisse *Mehrfrequenzen* und Aufpreise zu erwähnen, welche dem Betrieb dank seiner Ausstrahlung zufliessen und welche die oben aufgeführten Nachteile wieder teilweise kompensieren.

Im Falle eines durch Feuer teilweise zerstörten Hotelgebäudes machte die Denkmalpflege bei der Planung des Wiederaufbaus (vor allem bei der Gestaltung des Daches) bestimmte Auflagen. Die *Wiederaufbauzeit* wurde dadurch in die Länge gezogen, ohne dass – wie weiter oben erwähnt – die Denkmalpflege an diesen Schaden hätte Beiträge leisten können. Die Versicherungsgesellschaft ihrerseits machte geltend, dass sie für den Schaden aus derartigen Verzögerungen laut allgemeinen Versicherungsbedingungen nicht aufzukommen

hat. Dadurch blieb ein nicht unbedeutender Teil des Ausfallschadens ungedeckt, obwohl der Hotelier mit dem Wiederaufbau des Betriebes infolge teilweiser Unterversicherung ohnehin schon in arge Bedrängnis gekommen war.
Es steht ausser Zweifel, dass dem Hotelier mit den Auflagen der Denkmalpflege gelegentlich eine schwere Last aufgebürdet wird. Eingeklemmt zwischen ökonomische Zwänge und kunsthistorische Forderungen, ringt er mit seinen beiden Seelen nach einer Lösung, die dann oft zugunsten des Heimatschutzes ausfällt.

Wenn guter Wille sie begleitet

Hotellerie, Denkmalpflege und Heimatschutz leben einerseits in einem unbestreitbaren Spannungsverhältnis. Dieses – so könnte man in Anlehnung an *Friedrich A. Wagner* in «Die Urlaubswelt von morgen» sagen – beruht auf dem Umstand, dass viele Hotelgebäude in einer Zeit entstanden sind, welche vor lauter Ausrichtung auf den Gast die Ökonomie vergessen hat, und die heute ihren Dienst versehen müssen, wo eher das Gegenteil droht. Hotellerie, Denkmalpflege und Heimatschutz weisen aber auf der anderen Seite ebenso unleugbare *Gemeinsamkeiten* auf. So muss das eigentliche Ziel der Denkmalpflege, nämlich der Schutz und die Pflege wertvoller Bausubstanz, auch den Intentionen der schweizerischen Hotellerie entsprechen; dies um so mehr, als sie den Leistungswettbewerb mit der ausländischen Konkurrenz längst auf die Ebene der Qualität und der Individualität verlagert hat.
Letztlich geht es aber darum, dass zwischen den kunsthistorisch begründeten Auflagen der Denkmalpflege und den wirtschaftlichen Realitäten des Hotelbetriebes ein vertretbarer *Ausgleich* gefunden wird. Ein solcher wurde in der Vergangenheit nicht immer nur durch die Frage nach der Beitragshöhe erschwert, welche kaum jemals zur vollen Zufriedenheit aller Beteiligten wird gelöst werden können. Vielmehr scheinen *Koordinations- und Zuständigkeitsfragen* zwischen beteiligten Amtsstellen gleicher oder verschiedener Ebenen sowie dadurch entstehende Verzögerungen bei der Bewilligungserteilung gelegentlich ebenso mitzuspielen, Verzögerungen, die sich nicht minder nachteilig auswirken können als unzureichende Beiträge. In diesem Bereich könnten sich Denkmalpflege und Heimatschutz für ihren nicht immer sehr dankbaren Auftrag mit wenig Aufwand noch viel Goodwill schaffen.

Hans Nanzer, Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit

Hotellerie unter Sachzwang

Viel guter Wille, aber oft kein Geld

Keine andere Branche hätte mehr Grund, sich für die Ziele des Heimatschutzes einzusetzen, als die Hotellerie und damit der Tourismus im weitesten Sinn. Intakte Landschaften, attraktive Ortsbilder und kulturell wertvolle Bauten stellen zusammen mit einer guten Unterkunfts-, Verpflegungs-, Sport- und Animationsinfrastruktur die wichtigsten Komponenten des touristischen Angebots dar. Wieso kommt es aber trotzdem dazu, dass immer wieder historische Hotels abgerissen werden und Neubauten zum Opfer fallen? Eine Stellungnahme aus der Sicht der Hotellerie.

Sägt sich die Hotellerie mit einem ungebrochenen Fortschrittsglauben den Ast ab, auf dem sie sitzt? Um es gleich vorweg zu nehmen: Die Ziele sind zwar identisch, doch unterstehen sie in der Hotellerie den *wirtschaftlichen Randbedingungen.* Jeder Schweizer Hotelier ist zuerst daran interessiert, eine historisch wertvolle und ästhetisch schöne Fassade zu erhalten. Als Unternehmer hat er jedoch vor allem die Aufgabe, ein Hotel von innen nach aussen zu sehen. Das heisst, die Erhaltung dieser Fassade ist ihm nur dann möglich, wenn sie sich auch wirtschaftlich verkraften lässt.

Renovieren genügt nicht

Weshalb ist nun aber eine Hotelerneuerung wirtschaftlich nicht immer möglich? Die meisten der heute im Interessenfeld des Heimatschutzes liegenden Hotelbauten wurden vor dem Ersten Weltkrieg erstellt. Zu einer Zeit also, in der man noch mit *viel Personal* und *wenig Technik* arbeitete. Und darauf waren die ganzen Arbeitsabläufe und damit die Betriebsstrukturen ausgelegt. Ein Hotelbetrieb lässt sich heute aber nur noch wirtschaftlich führen, wenn die ganze Leistungserstellung vor allem in personeller Hinsicht optimiert ist. Dem steht in diesen alten Gebäuden beispielsweise eine *unrationelle Struktur* mit häufigen Niveaudifferenzen im Weg. Vielfach ist die Restauration auf verschiedene Etagen verteilt, was zu langen Servicewegen und einer übergrossen Anzahl von personalintensiven Schnittstellen führt. Viele Zimmer sind häufig

noch ohne Bad und WC. Deren Neuinstallation zwingt meistens zu einer Veränderung der Raumaufteilung. Ein zusätzliches, nicht zu unterschätzendes Problem ist die Installation der notwendigen Leitungen.
Wie diese Beispiele, die erst die oberste Spitze des Eisberges ausmachen, veranschaulichen, genügt zur Erhaltung eines alten Hotels eine blosse Renovation – mit ganz seltenen Ausnahmen – nicht. In der Regel bedingt eine Gesamterneuerung zumindest die teilweise Aushöhlung des Baus. Dass die *Baukostenfolge* dabei bestenfalls gleich, meistens aber schlechter liegt als bei einem Neubau, darf sicher als bekannt vorausgesetzt werden. Das Aushöhlen lässt zwar freies Spiel in der Gestaltung einer optimalen Betriebsstruktur. Ein weiteres Problem, nämlich die Grossräumigkeit des Baus, bleibt aber erhalten, weil die Etagenhöhe durch die Fassade immer noch vorgegeben bleibt. Zwar sind hohe Räume sehr angenehm zu bewohnen, doch verursachen sie finanzielle Probleme in zweierlei Hinsicht. Erstens resultiert aus dem grossen, nur teilweise verkommerzialisierbaren Raumvolumen ein grosser Baukubus. Da dieser für die Baukosten massgebend ist, sind unverhältnismässig grosse *Bauinvestitionen* die Folge; Investitionen, deren Zinsen und Amortisation zu Übernachtungspreisen führen würden, die sich auf dem Markt nicht durchsetzen liessen. Zweitens ergibt sich aus viereinhalb Meter und teilweise noch höheren Räumen ein Raumvolumen, dessen Beheizung bei den heutigen Energiepreisen sich unliebsam auf die Betriebsrechnung auswirkt.
Die soweit umschriebenen Probleme bei der Erneuerung von Hotelbauten treten natürlich in ähnlicher Form auch bei der Erneuerung von anderen Bauten auf. Was den Entscheid für die Erhaltung von schutzwürdigen Hotels aber zusätzlich erschwert, sind die besonderen Strukturen der Hotellerie: Die *Ertragskraft* dieser Branche ist seit jeher beschränkt. Aus wirtschaftspolitischen Überlegungen (Devisen, Arbeitsplätze, «Entwicklungsmotor» in Randzonen und Berggebieten) liegt sie gleichzeitig im Interesse der schweizerischen Volkswirtschaft. Seit dem Ersten Weltkrieg wurde die Hotellerie deshalb durch die verschiedensten Gesetze immer wieder unterstützt. Das wichtigste Instrument dazu ist bis heute die *Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit* geblieben, die Hotelneubauten und Renovationen durch Bürgschaften und zinsgünstige Darlehen oft überhaupt erst ermöglicht (siehe Sonderartikel in dieser Nummer). Einige der Gründe für die schwache Wirtschaftskraft sind die Anlageintensität (90 Prozent der Bilanzsumme besteht aus Anlagevermögen), die Exportorientiertheit und damit die Abhängigkeit von der Wechselkursentwicklung sowie die Saisonalität der Auslastung.
Die hohe Anlageintensität ist mit einem hohen Anteil von durchschnittlich 77 Prozent *Fremdkapital* verbunden. Aus dieser Perspektive betrachtet ist es kaum mehr der Hoteleigentümer, der über die Erhaltung einer Fassade entscheidet. Durch den geringen Selbstfinanzierungsgrad liegt dieser Entscheid letztlich bei der Bank als Kreditgeberin. Entspricht ein Totalerneuerungsprojekt nicht ihren Ertragserwartungen, bleibt der Bauherrschaft nichts anderes übrig, als das Projekt wirtschaftlicher zu konzipieren. Das aber führt aus den besagten Gründen meistens zu einem Hotelneubau.
Der einzige Weg zur Finanzierung von historischen Hotelneubauten besteht heute höchstens noch in der *«Aparthotel-Finanzierung»*. Dabei werden zur Verbreiterung der Eigenkapitalbasis zu Appartements ausgebaute Zimmer verkauft. Gegen diese Finanzierungsform ist nichts einzuwenden, so lange dabei nicht durch den unzulässigen Verkauf an Ausländer die Lex Furgler verletzt wird und das Hotel als Hotel und nicht als Appartementhaus weiterbesteht. Dass damit allerdings nur ein kleiner Spielraum gewonnen wird, zeigt die Tatsache, dass in den letzten Jahren sogar kaum mehr ein neues Hotel ohne diese Zusatzfinanzierung erbaut wurde!

Zusammenarbeit verbessern

Wenn das Verhältnis zwischen dem Heimatschutz und der Hotellerie trotz gleichen Zielen ab und zu etwas getrübt ist, so liegt das nicht ausschliesslich an dessen bloss teilweisem Verständnis für die

Vollständig abgebrochen, innen nach modernsten Gesichtspunkten ausgestattet und in der äussern Hülle dem früheren Haus entsprechend rekonstruiert wurde das «Savoy»-Hotel am Zürcher Paradeplatz. Ein Meisterwurf der Rekonstruktion oder die Bankrotterklärung der Gestaltungsfähigkeit moderner Architektur? (Bild SHS)

wirtschaftlichen Aspekte. Was dem gesunden Menschenverstand von Hoteleigentümern oft widerspricht, sind die Konsequenzen, die sich aus der Wirkungsweise des heimatschützerischen Instruments des *Beschwerderechts* ergeben: Oft passiert es, dass bereits zur Sicherstellung der Finanzierung mehrere Projekte erarbeitet wurden. Die erst bei der Baupublikation erfolgende Beschwerde seitens des privaten Heimatschutzes und besonders die Auflagen der öffentlichen Denkmalpflege führen dann zu zusätzlichen Projektierungskosten, die bei früherer Kontaktaufnahme vermeidbar gewesen wären. Da es letztlich diese Instanzen sind, die Forderungen an die Hotellerie stellen, läge es an ihnen, ihr Interesse an der Erhaltung bestimmter Objekte vermehrt schon im voraus kundzutun. Hinzu kommt, dass die Hotellerie sich ab und zu als *Prügelknabe* vorkommt, wenn ihr bauliche Auflagen gemacht werden, am selben Ort jedoch Neubauten entstehen, die alles andere als eine Bereicherung oder gar nur Erhaltung des Dorfbildes darstellen.

Trotz all diesen Schwierigkeiten konnten viele der traditionellen Hotels aus dem ausgehenden letzten Jahrhundert erhalten bleiben. Die Gründe dafür sind regelmässig in einem *guten Standort* und einem über Jahrzehnte hinweg *guten Management* zu suchen, das es verstanden hat, Erträge zu erwirtschaften und diese nicht abfliessen liess, sondern regelmässig reinvestierte.

Die Schweizer Hotellerie hat zwar Verständnis für die Anliegen des Heimatschutzes. Gleichzeitig ist sie aber auch auf ein qualitativ hochstehendes, zeitgemässes Unterkunfts- und Verpflegungsangebot angewiesen. Sie ist im eigenen Interesse gewillt, dieses Ziel unter Berücksichtigung der heimatschützerischen Aspekte zu realisieren, sofern die Ertragskraft und die gewerbliche Unabhängigkeit gewahrt bleiben.

Beat U. Ziegler, Redaktor «hotel+touristik-revue»

Zum Giessbach-Projekt

Heimatschutz im «Jumbo»-Stil?

Unter Hinweis auf die Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der Brienzersee-Landschaft, auf die architektonische Qualität des Hotelbaues aus dem 19. Jahrhundert sowie auf das unbefriedigende Neubauprojekt haben der Schweizer Heimatschutz und andere Organisationen gegen den geplanten Abbruch des Parkhotels Giessbach Einsprache erhoben. Die Angelegenheit ist insofern besonders interessant, als hier Erhaltungs- und Gestaltungsziele eng miteinander verbunden sind und, (leider) einmal mehr, Heimatschutz mit Heimatstil verwechselt zu werden scheinen.

Die Tourismusanlagen am *Giessbach* zählen zu den traditionsreichsten und anspruchsvollsten der Schweiz. Im Unterschied zu vielen andern Stätten des Fremdenverkehrs gibt es am Giessbach keinen «vortouristischen» Kern, sei es traditioneller Gasthof an Durchgangsstrasse, sei es städtischer, klösterlicher oder herrschaftlicher Absteigeplatz.

Die Anlagen am Giessbach sind ganz Kind des Tourismus im eigentlichen Sinn. Zusammen mit den *Alphirtenfesten in Unspunnen* (1805 und 1808) kann im Giessbach eine der Hauptantriebskräfte des oberländischen Tourismus erblickt werden. Der von der Axalp durch die unzugänglich bewaldete Wildnis des linken Brienzerseeufers in 14 Kaskaden in den See stürzende Wasserfall ist durch Stiche und Zeichnungen gegen 1800 bekannt geworden. Der Besitzer der Gegend, Lehrer *Johann Kehrli,* zimmerte um 1810 am Wasserfall eine gedeckte Sitzbank. Um 1818 legte er nach einem Projekt von Pfarrer *Daniel Wyss* aus Brienz, einem eifrigen Planzeichner und Liebhaberarchitekten, einen Zugangsweg vom See her an. Pfarrer Wyss taufte überdies die 14 Fälle mit den Namen historischer Persönlichkeiten der bernischen Geschichte. Die Liste reicht von Herzog Berchtold von Zähringen bis zum letzten Schultheissen des Alten Bern, Niklaus Friederich von Steiger.

1822 erbaute Kehrli ein eigentliches Schutzhaus, das bald Gaststube war, 1832 folgte das Gasthaus. 1834 erhielt Kehrli die Konzession zur Eröffnung einer Sommerwirtschaft *«mit Beherbergungsrecht*

im Notfall» (!). Seine stets zahlreicher werdenden Gäste unterhielt er mit Musik und Gesängen; er hielt ferner Erzeugnisse der Brienzer Schnitzlerei, die rasch aufblühte, feil, und beleuchtete abends die Fälle mit Feuern; in der zweiten Jahrhunderthälfte illuminierte man die Fälle durch bengalisches Licht, was die noch heute blühende pyrotechnische Fabrik Hamberger ins Leben rief. Kehrlis Erben verkauften 1855 die Besitzung, worauf ein erstes Pensionshaus mit 60 Betten entstand; nach dem Übergang an die Dampfschifffahrtsgesellschaft (maschinengetriebene Schiffe befahren den See seit 1839) konnte das Bettenangebot auf 175 gesteigert werden.

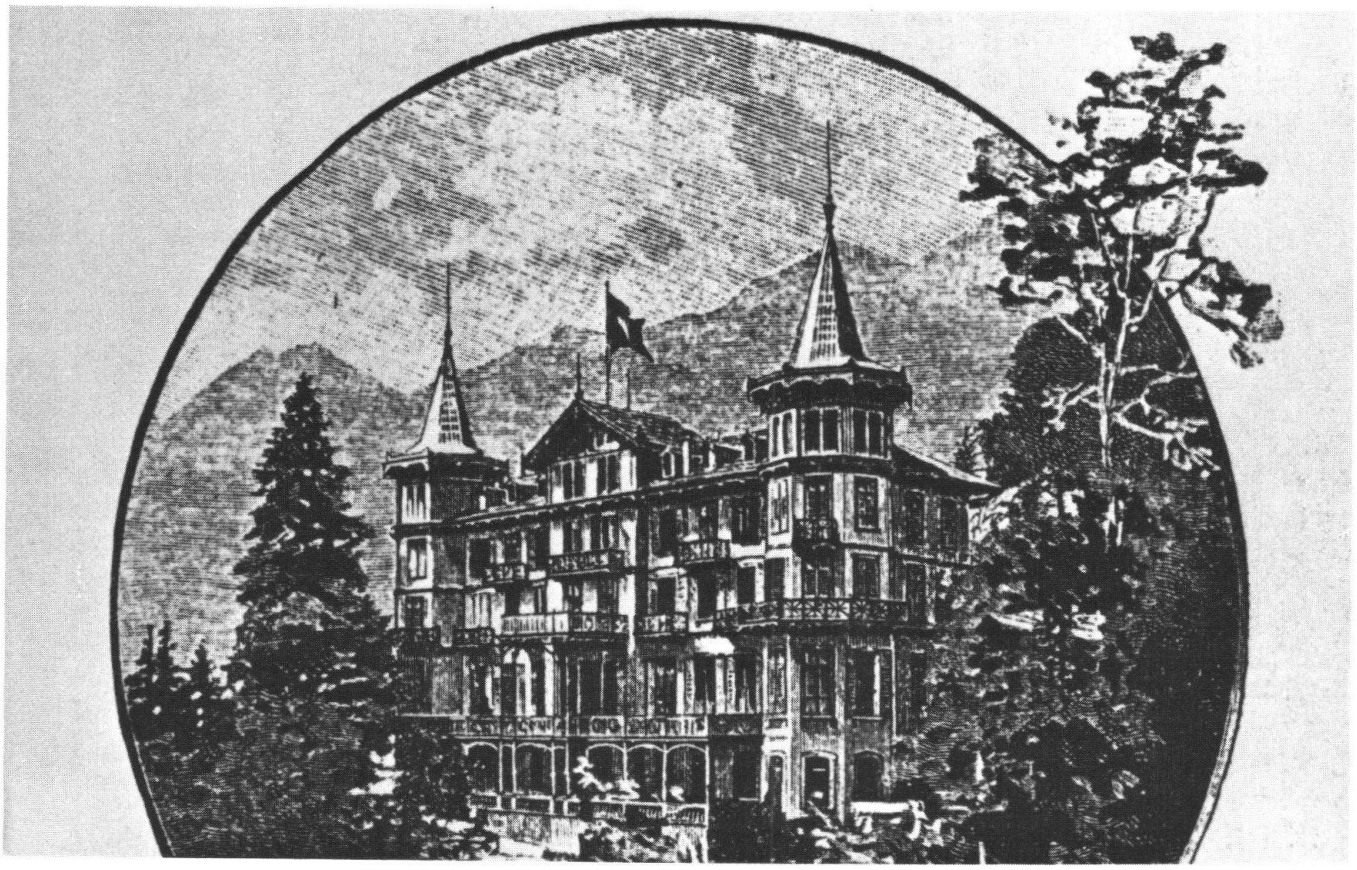
Baugeschichte des heutigen Hotels

Eine neue Ära begann 1870 mit dem Übergang an die bekannte Hoteliersfamilie *Hauser:* Die heutigen Bauten und Anlagen am Giessbach entstanden. 1872 beauftragten die Besitzer den bekannten, in Bern tätigen Architekten *Horace Edouard Davinet* mit der Projektierung eines Hotelneubaus. Im Juni 1875 war der prunkvolle Neubau vollendet. Davinets Projekt, wovon ein idealisierter Repräsentationsaufriss im Landschaftsrahmen vom Mai 1874 erhalten ist, wurde mit einigen Vereinfachungen im grossen und ganzen ausgeführt. Nach Projekt entstand auf der künstlich geschaffenen Terrasse der nach Südwesten gerichtete *Haupttrakt,* stumpfwinklig angeschlossen *zwei Seitenflügel* nach Nordwesten und Süden, angelehnt an den markanten, das Hotel mächtig überragenden Felsen, wobei man den Nordwestflügel nur als Rudiment ausführte. Der 13achsige Haupttrakt mit beherrschendem dreiachsigen Mittelrisalit wird eingefasst von polygonalen Türmen, die als Scharnierkörper zur Verbindung mit den Seitenflügeln dienten. Über dem Sockelgeschoss mit umlaufender Gusseisenloggia erhebt sich das Hochparterre mit Gesellschaftsräumen, umgürtet von Gusseisenterrassen. Darüber drei Geschosse Hotelzimmer, das oberste im ausgebauten Mansarddach. Die Dachzone wird stark betont: Die Risalite sind von Giebeln, der Hauptrisalit von Viereckkuppel, die Polygonaltürme von geschweiften Spitzkuppeln überhöht.

Am 4. Oktober 1883 zerstörte ein *Brand* den Bau stark; die Eingangspartie und die Gusseisengalerien blieben allerdings intakt. Bereits am 26. Oktober stand der Beschluss fest, das Haus wieder gleich hoch aufzubauen, wobei, so wird ausgeführt, «der Dachstuhl Anklänge an den Schweizerhausstil» erhalten solle. Der rasche Wiederaufbau bis Juli 1884 erfolgte weitgehend nach der Grunddisposition von 1874 und wiederum unter der Leitung von Davinet. Die Dachgestaltung erfuhr freilich eine Uminterpretierung im Sinne des genannten Stils. Man ersetzte den «Louvre-Eindruck» durch den Charakter eines *«Schlösslis»* im Holzstil, der seit der Jahrhundertmitte immer beliebter geworden war. Bis in die neunziger Jahre ist er primär ein Dekorationsstil, der klar die klassizistisch-regelmässige Grundstruktur der Bauten erkennen lässt. Aus diesem Grunde bereitete die Uminterpretierung des bestehenden Hotels nicht die geringsten Schwierigkeiten: An die Stelle der Kuppeln traten romantische Spitzhelme, an jene der Dreieckgiebel kräftig vorkragende Giebeldächer; Vorkraggesimse mit Holzausschnitten ersetzten ein Gebälk. Ziel dieser für das 19. Jahrhundert bezeichnenden stilistischen Beweglichkeit war, *Architektur* mit *Landschaft* und *Natur* in Übereinstimmung zu bringen.

Im Inneren bietet das Hotel eine einleuchtende und einprägsame Grundrissdisposition. Dem Mittelrisalit des Haupttraktes entspricht die *Eingangshalle,* ihr offen angefügt in der Hauptachse die zweiläufige Treppe mit schönen Gusseisengeländern. Von der Halle aus führen queraxiale Durchgänge zu den *Gesellschaftsräumen* und *Speisesälen,* die hintereinander gereiht die fassadenseitigen Zweidrittel der Grundfläche beanspruchen. Sie

Der Haupteingang des abbruchgefährdeten Parkhotels Giessbach mit Freitreppe und Portikus. Beachtenswert sind die Gusseisengeländer von 1875 längs der Terrasse und auf dem Portikus, die den Brand von 1883 überstanden haben. (Bild Kunstdenkmäler des Kantons Bern)



Der gegen den Wasserfall gerichtete Flügel des Parkhotels Giessbach nach dem Wiederaufbau von 1884, gemäss einem Stich um 1890. Bis heute hat sich an dem Gebäude nichts Wesentliches geändert. (Bild Kunstdenkmäler des Kantons Bern)

Widersprüchliches...

shs. In seiner Einsprache vom 1. Mai 1981 gegen den Abbruch des Parkhotels Giessbach und gegen den geplanten Hotelneubau führt der Schweizer Heimatschutz unter anderem aus:

- *«Das vorgelegte Neubauprojekt vermag unseres Erachtens weder in architektonischer noch in landschaftsgestalterischer Hinsicht den heutigen Hotelkomplex zu ersetzen. Während das Abbruchobjekt auf der Höhe der damaligen Baukunst stand und in überzeugender Weise in die naturnahe Umgebung eingebettet ist, verniedlicht sie der Neubau durch einen fragwürdigen Heimatstil und vermindert so ihre Qualität als Erholungsraum. Die stilistische Anlehnung an das traditionelle Oberländer Bauernhaus mag angehen, wo der Chalet-Typ in Volumen, Form, Konstruktion und Material seinem Charakter treu bleibt. Hier aber spielt er – da unecht und überdimensioniert – falsche Tatsachen vor und wirkt kitschig. Bauten dieser Art entspringen jener nostalgischen Architekturauffassung, die man mit dem Abbruch des alten Hauses zu bekämpfen vorgibt. Wenn schon ein zukunftsweisender Neubau, so fragen wir uns, warum einen rückwärtsorientierten?*
- *Wir teilen die Ansicht der Bauherrschaft, dass der Hotelbetrieb in Giessbach verstärkt auf den Ausflugstourismus ausgerichtet werden muss. Das vorliegende Projekt mit Hoteltrakt und 7 Einfamilien-Chalets weckt jedoch grosse Zweifel, ob dem genügend Rechnung getragen worden ist. Diente das bestehende Hotel dazu, seinen Gästen die Natur zu erschliessen, droht sie das neue Konzept zu privatisieren und damit auf weite Sicht spekulativen Gefahren auszusetzen. Eine solche Entwicklung widerspräche nicht nur den rechtlichen Schutzzielen, sondern wäre in jenem Gebiet gerade aus touristischen Gründen (Naherholungsraum für Tagesausflüger) in hohem Masse unerwünscht. Auch mutet es wenig überzeugend an, wenn man dem alten Hotel wegen seiner geografischen Lage die Chance abspricht, zu einem Ganzjahresbetrieb umgestaltet zu werden, einem Neubau jedoch mit Hinweis auf die N 8 und die Wintesportregion Hasliberg eine solche zum vornherein einräumt.»*

sind intakt erhalten, besonders bemerkenswert ist der Speisesaal mit seinen reichen neubarocken Stukkaturen.

Intakte Umgebung

Für den Bau des Hotels hat Architekt Davinet 1874 einen völlig neuen Standort gewählt. Das Hotel wurde von der zurückliegenden Mulde nach vorne gerückt, damit es in unmittelbarem Kontakt zum See und zum Wasserfall treten konnte. Zur Ermöglichung dieser Lage waren Rodungen, Felssprengungen und Terrassenaufschüttungen notwendig: Der Bauplatz wurde für das neue Hotel richtiggehend *massgeschneidert.* Dabei wurde aber streng darauf geachtet, dass sich das neue Gebäude den markanten Geländeformationen und -elementen einordnet. Das dreiflügelige Haus lehnt sich einerseits an den grossen kegelförmigen, das Hotel um fast 100 Meter überragenden Felsbuckel an. Anderseits hat Davinet gleichzeitig und gleichberechtigt die *Panoramasicht* zum See und die Sicht zum Naturwunder des Wasserfalls in die Disposition des Hotels einbezogen. Es entstand die grossartige, durch Umsetzung der Topographie in die Gebäudeform und durch Anpassung des Geländes realisierte Einheit von Landschaftsrahmen und Architektur.

Eines der wenigen Hotels der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ist «Giessbach» vor Beeinträchtigungen des 20. Jahrhunderts weitgehend verschont geblieben. Im Unterschied zu anderen Hotels der Epoche hat sich hier auch die *Umgebung* in keiner Weise zuungunsten des Hauses verändert (z. B. durch Neubauten, Bahn- und Strassenanlagen, Verkehr, Lärm). Vielmehr sind sogar wichtige Bestandteile der ursprünglichen Gesamtanlage erhalten, beispielsweise die Spazierwege, die Zugänglichkeit per Schiff und die Seilbahn. Auch längerfristig ist der hier besonders wichtige Landschaftsrahmen nicht gefährdet. Um so mehr sollte alles darangesetzt werden, damit der Abbruch verhindert und dieses Denkmal vernünftig erneuert wird. 1947 erwarb sich die Familie Frey bleibende Verdienste durch die Rettung der Giessbachanlagen. Die Hotel-Geschichtsschreibung hat diese Tat festgehalten. Ob der Name Frey ein weiteres Mal als Retter des alten Hotels am Giessbach in die Geschichte eingehen wird? Hoffen wir es.

Jürg Schweizer

Das Hotel Chantarella hoch über St. Moritz ist heute in den Händen des Tessiner Promotors Giorgio Gianola. Er kaufte es im Februar 1981 für 15 Millionen Franken, will darin Zweitwohnungen einrichten und in seiner Umgebung nicht weniger als 100 Chalets bauen – eine Aktion, die in der Bevölkerung grosse Beunruhigung ausgelöst hat. (Bild Kauer)

Ausverkauf der Heimat mit neuen Methoden

Jagd auf sanierungsbedürftige Hotels

Im Februar 1980 kaufte er aus dem Handgelenk für knapp 13 Millionen Franken das berühmte Palace-Hotel an der Seepromenade von Lugano. Ziel: Auskernen des Gesamtkomplexes unter Wahrung seiner denkmalpflegerisch wertvollsten Teile und Einbau von Mietwohnungen und Geschäften. Ein Jahr später erwarb er für 15 Millionen auch das Chantarella-Hotel in St. Moritz samt Umschwung von 70000 Quadratmetern. Hier will der Tessiner Bauunternehmer und Immobilienhändler Giorgio Gianola das Gebäude zu einem Aparthotel umgestalten und in seiner Umgebung an die 100 Chalethäuser errichten. Beide Käufe haben Staub aufgewirbelt. Sie sind aber nur die Spitze eines Eisberges, dessen Umfang die betroffene Bevölkerung alarmiert hat und immer mehr beunruhigt. Marcella Maier-Kühne berichtet.

In den letzten Monaten haben mit Ausnahme der drei untersten Gemeinden alle Dörfer des Oberengadins die Quote für den Verkauf von Grundeigentum an Ausländer auf Null gesetzt. Sie haben damit ein Zeichen gesetzt nicht nur gegen den Ausverkauf der Heimat, sondern auch gegen eine rücksichtslose und überbordende *Bauspekulation,* die die wirtschaftlichen und damit auch die sozialen und kulturellen Strukturen in absehbarer Zeit so schwerwiegend verändern wird, dass die Zukunft des Engadins gefährdet ist. Auch dem Nichteingeweihten muss die enorme Zahl von Baustellen im Oberengadin auffallen – kein Dorf ohne eine Vielzahl von Bauobjekten. Zwar wären Wohnungen für Einheimische zu tragbaren Preisen dringend nötig, aber was hier gebaut wird, ist keineswegs für sie. Es sind *Ferienwohnungen, Zweitwohnungen,* die für teures Geld im Wohnungseigentum verkauft werden (man spricht von Preisen bis zu 10000 Franken für den Quadratmeter Wohnfläche!). Wie Spürhunde – so scheint es – jagen die Abgesandten von Geldanlegern und Generalunternehmern durch das Engadin, um jedes grüne, noch überbaubare Fleckchen, jedes ältere und renovationsbedürftige Haus oder Hotel aufzuspüren und es dem Eigentümer zu Preisen abzuluchsen, mit denen ein Einheimischer niemals Schritt halten könnte.

Nach dem Schneeballsystem

Genau die gleichen Spiele sind bereits 1971 gelaufen. Verantwortungsbewusste Kreise – darunter auch der *Schweizer Heimatschutz* – haben damals Sturm geläutet und es erreicht, dass Gegenmassnahmen getroffen wurden. In den Gemeinden wurden neue Bauordnungen erlassen, die Bauzonen reduziert, ebenso die Ausnützungsziffern, Grünflächen geschützt und weitere einschränkende Vorschriften in Kraft gesetzt. Auf Bundesebene wurden mit der *Lex Vonmoos* die ersten Instrumente geschaffen, um eine Überfremdung des nicht vermehrbaren Bodens zu verhindern. Ein wenig Ruhe trat ein; man glaubte, die Sache nun im Griff zu haben. Weit gefehlt! Nur zehn Jahre hat es gedauert, bis raffinierte Leute alle – legalen – Hintertürchen ausgeknobelt hatten, um erneut mit dem noch verbleibenden kostbaren Boden das grosse Geschäft zu machen. Und es ist ein ganz grosses Geschäft, denn die Gewinnspannen sind hoch, und das Risiko ist klein, sind doch jeweils sämtliche Wohnungen eines Bauvorhabens verkauft, ehe auch nur der erste Spatenstich getan wird.

Diesen Beutezügen ist nicht nur das Engadin ausgesetzt, sie finden auch in anderen Teilen der Schweiz statt, besonders natürlich in landschaftlich reizvollen und für den Tourismus geeigneten (Beispiel: Wallis und Tessin). Die Unruhe in der jeweils betroffenen Bevölkerung hat dann unter dem neuen Vorsteher im Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement zu einer Verschärfung der Lex Vonmoos in der *Lex Furgler* gerufen, und auch diese soll jetzt nochmals verschärft werden. Aufgrund des jetzt gültigen Gesetzes stehen jedem Kanton festgesetzte Kontingente für den Verkauf von Grundeigentum an Ausländer zu, die er dann seinerseits auf die verschiedenen Gemeinden verteilen kann, wobei es in Art. 7 der Lex Furgler ausdrücklich heisst, dass «an Orte, in denen das ausländische Grundeigentum einen erheblichen Umfang erreicht», keine Bewilligungen erteilt werden dürfen. Trotzdem werden auch den grossen und stark entwickelten Tourismusorten Kontingente zugeteilt. Und wenn abgelegenere Gemeinden, die

nicht so gefragt sind, ihre Kontingente nicht in Anspruch nehmen, werden diese hinterher dann auch noch auf «Star-Regionen» verteilt. So waren beispielsweise 1979 in *Celerina* von 1057 Wohnungen nur deren 250 ständig bewohnt, 580 gehörten Personen im Ausland, 220 waren im Eigentum von Aktiengesellschaften, und nur der kleine Rest waren Ferienwohungen im Besitze von Schweizern. Wer die eigentlichen Besitzer der Aktiengesellschaften gehörenden Wohungen sind, lässt sich erraten, wenngleich die Lex Furgler für solche Immobilienaktiengesellschaften eine schweizerische Aktienmehrheit vorschreibt.

Hotels als «Ausweg»

Immerhin – der Verkauf von Wohungen und Häusern an Ausländer wurde durch die zitierten Gesetze doch erschwert. Aber es fand sich ein Ausweg: sanierungsbedürftige Hotels. Da es noch ziemlich viele solcher gibt, werden sie umgebaut in Apparthotels, was bedeutet, dass Teile des Hotels im *Eigentum* erworben werden können. Damit haben die ausländischen Interessenten ihre Wohnung wieder. Munter werden auch neue Hotels nach diesem System gebaut, und die darin gebauten Wohnungen erfreuen sich eines reissenden Absatzes. Inzwischen ist versucht worden, durch Gesetze, die Vermietungspflicht beinhalten und Vorschriften über Mindestzahl und -ausstattung von Allgemeinräumen festlegen, auch hier Dämme einzubauen. Ob sie etwas taugen, wird man erst in einigen Jahren wissen. Leider kommt diesem Ausverkauf der Heimat die grosse *Investitionsnachfrage* in der Schweiz sehr entgegen.
Es besteht kein Zweifel, dass es sich bei diesen Wohnungskäufen in sehr vielen Fällen um reine Geldanlagen handelt – oder um *Kapital- und Steuerflucht.* Dass dieser Trend durch überstaatliche Abmachungen gefördert wird, ist himmeltraurig. Wenn man da beispielsweise an das sogenannte *«Bauherren-Modell»* denkt, das es deutschen Kapitalanlegern ermöglicht, solche Wohnungskäufe mit Bankkrediten bis zu 90 Prozent zu tätigen, so könnte der biedere Schweizer, dem solche Grosszügigkeit nicht zugute kommt, doch an unserer «sauberen Schweiz» zweifeln. Noch bedenklicher sind die Manipulationen mit italienischen Kapitalien, die, wie man hört, in die Schweiz transferiert werden dürfen, wenn sie innerhalb von fünf Tagen wieder in Italien reinvestiert werden – ob und wie das geschieht, dürfte schwer zu kontrollieren sein. Kein Wunder also, dass eine so weit verbreitete Zeitschrift wie der deutsche *«Stern»* in einem Artikel über die Elfenbeinküste schreiben kann, dieses Land habe das internationale Spekulantentum angezogen, es sei «zur Schweiz Schwarzafrikas» geworden.

Schöne Aussichten!

Die Folgen dieser höchst ungesunden Zustände werden nicht auf sich warten lassen. Schon ist es im Engadin fast nicht mehr möglich, eine Wohnung zu einem Preis zu finden, der in einem vernünftigen Verhältnis zum Einkommen steht. Dass diese hohen Preise auch das Gründen einer selbständigen Unternehmung praktisch verunmöglichen, dürfte klar sein. Denn wer könnte sich bei den Preisen noch einen Laden, ein Atelier, eine Werkstatt leisten? Von einem *Restaurant* oder einem *Hotel* gar nicht zu reden. Wird das Engadin also in absehbarer Zeit nur noch wenige selbständige Unternehmer und Geschäftsleute haben? Wird es zu einer Region der Filialbetriebe, Kettenunternehmen, Grossverteiler? Das dürfte alsdann den Anforderungen einer anspruchsvollen Kundschaft vielleicht nicht mehr so genügen – sie ist nämlich an einen sorgfältigen und individuellen Service gewöhnt. Wenn dazu noch die Landschaft verspekuliert ist, wenn freie Natur, Ruhe, Stille immer mehr ge- und zerstört werden, wird sich mancher gute Gast nach einem anderen Ferienplätzchen umsehen. Denen, die genug Geld haben, dürfte es nicht allzu schwerfallen, noch ein Eckchen auf dieser Erde zu finden, wo es schöner ist als in unseren kaputten Ferienzentren. Bleiben wird – vielleicht – der Massen- und Cartourismus. Wollen wir das?
Dass der Tourismus im Hochgebirge eine *Monokultur* ist, lässt sich nicht abstreiten. Nur, welche Alternative gibt es? Die Entvölkerung? Der Beispiele gibt es genug. Die Landwirtschaft allein hat der Bevölkerung Graubündens nie genügt. Denken wir nur an die jahrhundertelange Auswanderung. Denken wir aber auch an den Passverkehr, gingen doch die grossen Handelsstrassen vom Süden nach Norden über rhätisches Territorium und schufen neben dem damit einhergehenden Handel eine Vielzahl von Existenzen in jedem Dorf (Herbergen, Stallungen, Remisen, Vorratshäuser, Schmiede, Wagner, Sattler, Ruttner usw.). Den Tourismus, der nicht nur viele Einzelexistenzen bietet, sondern für Gemeinden, Kanton und nicht zuletzt auch für den Bund von eminenter wirtschaftlicher Bedeutung ist, gilt es nun zu schützen und gesund und auf hohem Niveau zu erhalten. Es gilt darüber hinaus auch, die Schweiz den Schweizern zu erhalten.

Für welche Heimat stehen wir ein?

Diese Frage stellt sich heute mancher. Lautstark und zornig stellen sie die Jungen – die Signale sind unüberhörbar. Denn leider sind die Auswüchse nicht nur auf die Tourismus-Gegenden beschränkt. Entvölkerte Stadtzentren, weil eine andere Nutzung der Häuser mehr Gewinn verspricht, Unternehmungen und Fabriken, die Grosskonzernen und ausländischen Gesellschaften verkauft werden (und dann ohne weiteres durch einen Federstrich in einem Büro auf der anderen Seite der Weltkugel geschlossen werden können), sind eine andere Erscheinung einer Wirtschaft und einer Philosophie, die nur hohe Gewinnzahlen, Zuwachsraten und Umsatzsteigerungen kennt. *Staatspolitische Verantwortung* ist nicht mehr gefragt. Wie käme es sonst, dass alles in diesem Land in diesen Sog hineingezogen wird und dass mitgemacht wird, vom Kleinsten bis zum Grössten, vom kleinen Bodenbesitzer bis hinauf zu Politikern? Dass Staat und Wirtschaft sich mit all dem identifizieren können? Ist nach der Verfassung nicht die erste Aufgabe unseres Staates, ihn zu schützen nach aussen, aber auch innen?

Woher kommt heute die Gefährdung? Von einer Handvoll unruhiger Jugendlicher? Könnte sie nicht ebenso gross sein von seiten jener, die sich nicht scheuen, über alle Hintertüren und Umwege den nicht vermehrbaren Boden unserer Heimat zu verspekulieren, und die zynisch stolz sind auf ihre Kunst des legalen Missbrauchs von Gesetzen und die nicht willfährige Behörden einzuschüchtern versuchen mit Hinweisen auf ihre Beziehungen zu höchsten Stellen? Die damit drohen, wenn ihnen beispielsweise im *Tessin* oder *Graubünden* zu viele Schwierigkeiten gemacht würden, überlegten sie es sich, ob sie ihre Tätigkeit nicht bald ins *Berner Oberland* verlegen wollten? Wehe dir, du schönes Berner Oberland, wenn auch dort in der Zeitspanne von 8 Jahren, wie in Graubünden zwischen 1971 und 1979, 236 Hektaren Boden an Ausländer verkauft werden (inzwischen sind es noch einige Hektaren mehr)!

Ausländerstopp und Bausperren

Mit dem Verbot des Verkaufes von Grundeigentum an Ausländer haben die Gemeinden *Sils, Silvaplana, St. Moritz, Pontresina, Celerina, Samedan* (dort ist eine Initiative eingereicht, deren Erfolg kaum zu bezweifeln ist), *Bever, La Punt-Chamues-ch* versucht, die Spekulation einzudämmen. Dass eine gewisse Beruhigung eintreten wird, ist gewiss. Zusätzlich haben einige Gemeinden Bausperren erlassen und sind jetzt daran, ihre Baugesetze zu verschärfen. Die Nachfrage geht

Zu den traditionsreichsten Oberengadiner Hotels gehört die «Alpenrose» in Sils. Seit mehreren Jahren ist es geschlossen und zerfällt zusehends, so dass schliesslich nichts anderes übrigbleiben wird, als es abzubrechen. Dreimal darf man raten, was dann an seine Stelle kommen wird! (Bild Kauer)

wohl zurück, wenn diese spekulativen Käufe durch Ausländer verhindert werden. Es muss aber noch mehr geschehen. So hat in einer Versammlung der *Regionalplanungsgruppe Oberengadin* ein Bürger mit Nachdruck auch eine Änderung des Aktienrechtes gefordert, da das bestehende Recht Umgehungen Tür und Tor öffne. Vehement wurde in den Jahresversammlungen der Gewerbe- und Handelsverbände auch ein anderes Steuerrecht gefordert, da die hohe Besteuerung der Vermögenswerte im Kanton Graubünden und die immer wieder massiv höheren Einschätzungen der Gebäude (jedes Grundstück wird auf dem Papier ständig mehr wert, auch eine Folge der durch die Spekulation immer höher kletternden Bodenpreise) in manchen Fällen dazu führen, dass ältere Häuser und vor allem Hotels von den Besitzern nicht mehr gehalten werden können und daher von «Bauwütigen» aufgekauft werden.

Die Landschaft allerdings, die wird verschandelt und langsam zerstört, wenn Blocks mit *Zweitwohnungen* von Schweizern gebaut werden. Dieses Statussymbol «Zweitwohnung» – muss es unbedingt sein? Der Trend geht ja weiter zur *Dritt- und Viertwohnung* – auf dem Land, in den Bergen, am Meer. Müssen wir nicht lernen, Mass zu halten? Ist immer mehr wirklich mehr? Auch dann, wenn wir an die Welt denken, in der unsere Kinder leben müssen werden? Muss der Einzelne, muss unser Volk immer reicher werden, und hängt der Wohlstand unseres Landes wirklich von Geldgeschäften immer grösseren Umfanges in unserem – wie es heisst «sicheren» und «friedlichen» – Land ab, Geschäften, über die in der übrigen Welt immer mehr und immer unfreundlicher gesprochen und geschrieben wird? Die Zeit ist gekommen, da der Mensch eine grosse *Verantwortung* hat für die Zukunft seiner Art, und diese Verantwortung geht jeden an.

Marcella Maier-Kühne