

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 106 (2011)
Heft: 1

Artikel: Wohnen und Tourismus in Konkurrenz : Gersau und Brunnen SZ = Habitat et tourisme en concurrence : Gersau et Brunnen (SZ)
Autor: Schoeck-Ritschard, Patrick
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-176368>

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: 17.04.2026

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

Gersau und Brunnen SZ

Wohnen und Tourismus in Konkurrenz

Am Schwyzer Ufer des Vierwaldstättersees sind etliche Hotels zum Verkauf ausgeschrieben – die Umnutzung in Wohnungen steht dabei im Vordergrund. Gemeinden wie Gersau und Brunnen sind gezwungen, sich mit ihrer Zukunft als Fremdenverkehrsort auseinanderzusetzen.

Patrick Schoeck-Ritschard,
Kunsthistoriker,
Schweizer Heimatschutz

Die goldene Zeit der Grandhotels rund um den Vierwaldstättersee, in denen Gäste aus aller Welt monatelang residierten, gehört seit vielen Jahrzehnten der Vergangenheit an. Wo der Fremdenverkehr überhaupt noch eine Rolle spielt, dominiert der Tagestourismus. Die Zahlen aus dem Kanton Schwyz sprechen eine deutliche Sprache: Auf sechs Millionen Tages-touristen kommen gerade einmal etwas mehr als 600 000 Übernachtungen. Davon entfällt alleine ein Viertel auf den Swiss Holiday Park in Morschach, der sich losgelöst von der übrigen Infrastruktur als eigenständiger All-Inclusive-Kosmos positioniert hat. Der Wachstumsmarkt im Kantonsgebiet befindet sich in Ausserschwyz, wo adäquate Unterkünfte für Geschäftsreisende bereitstehen.

Die beiden klassischen Tourismusdestinationen Gersau und Brunnen, deren Image und Uferpromenade bis heute von markanten Hotelbauten geprägt sind, gehören zu den grossen Verlierern im Wettbewerb um gefüllte Betten. Während man in Brunnen den Rückgang von jährlich 15 000 Übernachtungen über die Schliessung von Hotelbetrieben zu erklären versucht, können die Zahlen in Gersau kaum mehr beschönigt werden: Zwischen 1995 und 2007 sank die Zahl der Übernachtungen um stolze 45 000 pro Jahr. Wenn jeden Tag 125 Gäste fehlen, hat dies zwangsläufig Einfluss auf das Leben in einem Dorf mit 2000 Einwohnern: Die Strassen wirken abends verlassen, Restaurants sind bis auf Weiteres für immer geschlossen, und einigen Hotels ist anzusehen, dass hier kaum noch Geld verdient wird.

Zukunft liegt im Tagestourismus

«Es gibt in der Region einige sehr gut geführte Betriebe, die ständig ausgebucht sind. Andererseits haben viele Eigentümer den Unterhalt ihrer Gebäude seit Jahrzehnten vernachlässigt. Diese Hotels haben ohne grössere Investitionen kaum noch eine Zukunft», erklärt Monika Müller, Geschäftsführerin von Schwyz Tourismus. Eine Rückkehr zur guten alten Zeit hält Müller indes kaum für realistisch: «Unsere

Zukunft liegt vor allem – aber nicht nur – im Tagestourismus. Leute, die Hotels mit viel Geld instand setzen und sie neu ausrichten, gibt es jedoch nicht wie Sand am Meer.»

Es deutet sich an, dass der Strukturwandel in den nächsten Jahren am Schwyzer Seeufer weitere Spuren hinterlassen wird: In Brunnen hat das denkmalgeschützte Hotel Bellevue mit 50 Zimmern an bester Lage seine Tore geschlossen. Wie es um die Zukunft des Hauses steht, ist offen. Man hoffe, heisst es seitens der Gemeinde, dass zumindest einige Hotelzimmer und ein Restaurant erhalten bleiben, Wohnungen kämen aber bestimmt.

Nur wenige Schritte weiter Richtung Schiffanlegestelle steht das voluminöse Elite, ein Hotelkasten aus der Hochkonjunktur, zum Verkauf ausgeschrieben, vis-à-vis harret der Brunnerhof einer ungewissen Zukunft. Offenbar sind weitere Hoteliers im Dorf bereit, sich von ihrem Betrieb zu trennen. Aus Gersau ist Ähnliches zu vermelden: Im September letzten Jahres hat die Unia entschieden, das etwas abseits gelegene Hotel Rotschuo mit seinen 61 Gästezimmern zu veräussern, und auf der Immobilien-Plattform homegate.ch ist das in die Jahre gekommene Hotel Sonne ausgeschrieben.

Nicht in den Markt eingreifen

Auch wenn Brunnen mit baulichen Massnahmen wie der Neugestaltung des Dorfplatzes versucht, dem Tourismus gute Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen, besteht seitens der Politik kaum Interesse, am Seeufer aktiv zu werden: «Die Gemeinde will und kann nicht in den Markt eingreifen», erklärt der Gemeindepräsident Albert Auf der Maur. «Der Hotelier ist in erster Linie Geschäftsmann. Er kann einen Betrieb nur dann halten, wenn er nicht mehr Geld ausgibt als einnimmt. Ob er sein Haus verkaufen möchte, bleibt seine Entscheidung.» Das Hauptaugenmerk der baulichen Entwicklung ist in Brunnen ohnehin in Richtung Norden gerichtet, wo der Kanton Schwyz ein Potenzial von bis zu 150 000 m²



Die Uferpromenade von Brunnen SZ ist bis heute von markanten Hotelbauten geprägt.
(Bild SHS)

A Brunnen (SZ), la promenade en bordure du lac reste marquée par une enfilade de grands hôtels.
(photo Ps)

Bruttogeschossfläche sieht. Die paar Dutzend Wohnungen, die in bestehenden Hotels im Dorfkern eingebaut werden können, wirken gegenüber solchen Zahlen wie Brotkrümel. Das Fehlen einer Hotelzone beschleunigt die Wandlung des Brunner Seeufers vom Tourismuszentrum zur Wohngegend zusätzlich. Während andere Gemeinden durch Hotelzonen mit vorgeschriebener touristischer Nutzung versuchen, die Hotels zu erhalten und dem Markt für Wohnliegenschaften zu entziehen, werden Investoren in Brunnen bei der Umgestaltung von Hotels in Wohnhäuser kaum Steine in den Weg gelegt.

Schwieriges Nebeneinander

Die Renovation des ehemaligen Grandhotels in Brunnen hat zwar gezeigt, dass die Umnutzung zu Wohnzwecken ein geeigneter Weg sein kann, um historisch wertvolle Bausubstanz langfristig zu erhalten, doch löst der damit eingeläutete Wandel der Sozialstruktur zumindest bei einem Teil der Bevölkerung Zweifel aus. Carla Hecke von Brunnen Tourismus kann die Bedenken nachvollziehen: «Die Hotels mit

ihrer herrlichen Aussicht sind ideal, um darin Luxuswohnungen zu realisieren. Ob die neuen Bewohner dereinst Freude am lebendigen Treiben im Brunner Dorfkern mit seinen Festen, Konzerten und Gartenrestaurants haben werden, ist zu bezweifeln. Es könnte durchaus sein, dass unser Dorf langfristig einen Teil seiner Lebensqualität auf Kosten dieser Veränderungen aufgeben muss.»

Bisher galt, dass sich in Brunnen Wohnen und Tourismus nur begrenzt in die Quere kamen: Wohnungen entstehen in grosser Zahl an den Siedlungsrändern und auf bisher ungenutzten Grundstücken im Dorf, der Fremdenverkehr konzentriert sich dagegen seit Jahrzehnten auf die Achse zwischen Bahnhof und See. Wird aus dem Nebeneinander am See ein durchmisches Durcheinander, dürfte auch der Tagestourismus als Störfaktor unter Druck geraten. Wenn dieser nicht mehr dieselbe Wertschätzung genießt, könnte Brunnen dasselbe Schicksal wie Gersau ereilen: Die Erdgeschosse mit Restaurants und Läden verwaisen, während Wohnungen mit Seesicht für teures Geld die Hand wechseln.



Quel est l'avenir des stations touristiques du lac des Quatre-Cantons? L'Hôtel Waldstätterhof de Brunnen. (photo Ps)

Wie sieht die Zukunft der Fremdenverkehrsorte am Vierwaldstättersee aus? Das Seehotel Waldstätterhof in Brunnen. (Bild SHS)

Gersau et Brunnen (SZ)

Habitat et tourisme en concurrence

Sur la rive schwyzoise du lac des Quatre-Cantons, plusieurs hôtels sont à vendre, et leur transformation en appartements est bien souvent à l'ordre du jour. Des stations touristiques telles que Gersau ou Brunnen se trouvent dans l'obligation de repenser leur avenir.

Patrick Schoeck-Ritschard,
historien de l'art, Patrimoine suisse

L'âge d'or des grands hôtels du lac des Quatre-Cantons qui accueillait, plusieurs mois durant, des hôtes du monde entier appartient depuis plusieurs décennies au passé. Et le tourisme qui domine, lorsqu'il subsiste encore, est essentiellement journalier. Les statistiques du canton de Schwyz sont éloquentes: six millions de touristes viennent passer une journée dans cette région qui n'enregistre qu'un peu plus de 600 000 nuitées, dont un quart dans le complexe touristique Swiss Holiday Park de Morschach, qui se positionne comme un univers touristique proposant des prestations forfaitaires déconnectées du reste des infrastructures. Le potentiel d'expansion du marché touristique sur le territoire cantonal est situé dans la région d'Ausserschwyz qui dispose d'hébergements appropriés pour accueillir le tourisme d'affaires. Les deux destinations touristiques classiques de Gersau et Brunnen, réputées pour les grands hôtels de leurs quais lacustres, font partie des grands perdants de la

course aux «lits chauds». Alors que Brunnen tente d'expliquer son recul à 15 000 nuitées par an par la fermeture d'établissements hôteliers, les chiffres de Gersau ne sont guère plus encourageants: entre 1995 et 2007, le nombre de nuitées a baissé de pas moins de 45 000 nuitées par année. La disparition de 125 hôtes par jour a nécessairement un impact sur la vie d'un village de 2000 habitants: les rues sont désertes le soir, les restaurants sont toujours provisoirement fermés, et quelques hôtels ont manifestement de la peine à tourner.

Le tourisme journalier est prometteur

«Il y a dans la région quelques établissements très bien gérés qui affichent constamment complet. Par ailleurs, plusieurs propriétaires ont négligé l'entretien des bâtiments depuis de nombreuses années. Sans investissement important, ces hôtels n'ont guère d'avenir», explique Monika Müller, directrice de Schwyz Tourisme. Elle estime qu'un retour au bon

vieux temps n'est guère réaliste: «L'avenir, c'est essentiellement (mais pas seulement) le tourisme journalier. Les gens disposés à investir beaucoup d'argent dans la rénovation d'un hôtel ne sont pas légion.»

Ces prochaines années, les changements structurels vont sans doute laisser d'autres traces dans la station: à Brunnen, l'Hôtel Bellevue qui est un bâtiment classé comptant 50 chambres avec vue panoramique sur le lac a fermé ses portes. L'avenir de cet établissement est en suspens. Du côté de la commune, on espère qu'il sera possible de préserver au moins quelques chambres d'hôtel et un restaurant, même si des appartements seront certainement aménagés.

Quelques mètres plus loin en direction du débarcadère, l'Hôtel Elite, une construction en cube datant de la haute conjoncture, est en vente tandis que l'avenir du Brunnerhof, vis-à-vis, est incertain. Manifestement, d'autres hôteliers du village sont prêts à se séparer de leur établissement. Gersau connaît une situation analogue: en septembre 2010, Unia a décidé de se séparer de l'Hôtel Rotschuo, situé un peu à l'écart, qui compte 61 chambres, et l'Hôtel Sonne, un peu défraîchi, est en vente sur le site internet homegate.ch.

Ne pas intervenir sur le marché

Même si la commune de Brunnen tente, par des mesures telles que le réaménagement de la place du village, de proposer des infrastructures touristiques de qualité, le monde politique ne montre guère d'intérêt pour dynamiser le tourisme en bordure du lac: «La commune ne veut et ne peut pas intervenir sur le marché», explique le président de la commune Albert Auf der Maur. «L'hôtelier est en premier lieu un homme d'affaires. Il ne peut maintenir son entreprise que s'il gagne davantage d'argent qu'il n'en dépense. S'il veut vendre son établissement, c'est son affaire.» Toute l'attention en matière d'aménagements touristiques se focalise au nord de Brunnen, où le canton de Schwyz prévoit une capacité touristique de 150 000 m² de surface de plancher. Les quelques douzaines d'appartements qui pourront être aménagés dans les hôtels du centre du village ne font pas le poids face à de telles infrastructures. L'absence de zone hôtelière accélère la mutation du quai du lac de Brunnen, qui se mue en quartier résidentiel. Alors que d'autres communes ont délimité des zones hôtelières pour maintenir le tourisme et soustraire les établissements hôteliers au marché immobilier du logement, les investisseurs qui souhaitent transformer les hôtels de Brunnen en logements ne rencontrent guère d'obstacle qui puisse entraver leur dessein.

Coexistence difficile

La rénovation de l'ancien Grand Hôtel de Brunnen démontre certes qu'une transformation en appartements peut être une solution appropriée lorsqu'il s'agit de pérenniser des bâtiments historiques remarquables, mais le changement de tissu social qui en résulte suscite une certaine perplexité, du moins chez une partie de la population. Carla Hecke de l'Office du tourisme de Brunnen peut comprendre ces réticences: «Avec leur vue panoramique, nos hôtels bénéficient d'une situation idéale pour la réalisation de logements de luxe. Il est peu vraisemblable que les nouveaux habitants participent à la vie du village et fréquentent ses fêtes, ses concerts et ses terrasses. A terme, ces transformations pourraient se traduire par la disparition d'une partie de la qualité de vie de notre village.»

Jusqu'à présent, habitat et tourisme ne se sont guère contrecarrés: les habitations ont été construites principalement à la périphérie du milieu bâti ou sur des terrains encore non utilisés dans le village, et le tourisme est depuis des décennies concentré sur l'axe gare-lac. Si ce principe de coexistence est remis en question par une mixité habitat/tourisme, une forte pression pourrait s'exercer sur le tourisme journalier qui pourrait être considéré comme un facteur perturbant. Si celui-ci venait à perdre de son prestige, Brunnen pourrait subir le même sort que Gersau, où les rez-de-chaussée, et leurs restaurants et boutiques, sont désertés tandis que les appartements avec vue sur le lac sont devenus la propriété d'une population fortunée.

Est-ce l'avenir des bord du lac à Gersau et Brunnen?
(photo Ps)

Sieht so die Zukunft an der Seefront in Gersau und Brunnen aus?
(Bild SHS)

