

<b>Zeitschrift:</b>	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
<b>Herausgeber:</b>	Hochparterre
<b>Band:</b>	16 (2003)
<b>Heft:</b>	6-7
<b>Artikel:</b>	Der Bauboom ist ausgeblieben : Bauen im Unterengadin : trotz Vereinatunnel kein Boom
<b>Autor:</b>	Wirth, Jürg
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-122148">https://doi.org/10.5169/seals-122148</a>

### **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:** 02.02.2026

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

# Der Bauboom ist ausgeblieben

Text: Jürg Wirth  
Fotos: Ralph Feiner

Der Vereintunnel hat dem Unterengadin nicht den erhofften Aufschwung gebracht. Obwohl die Baufirmen klagen und die Dörfer sich mehr Bautätigkeit wünschen, ist es eigentlich ein Glück. Dadurch bleibt jetzt nämlich Zeit, die Entwicklung des Hochtals sorgfältig zu planen. Ein Rundgang durch die Dörfer Scuol, Ftan und Sent.

Seit drei Jahren ist der Vereintunnel offen und das Unterengadin damit näher an die Schweiz gerückt. Doch der befürchtete oder erhoffte Bauboom ist ausgeblieben. Während im letzten Jahr laut dem St. Moritzer Kurdirektor Hanspeter Danuser allein rund um St. Moritz circa 1500 Wohnungen gebaut wurden, entstanden in den Dörfern Scuol, Sent und Ftan in den letzten drei Jahren nur knapp 100 Wohnungen. Eine begrüßenswerte Entwicklung eigentlich, umso mehr als man am Rand der Schweiz auf qualitativen Tourismus setzen will. Was das heisst? Hans Peder Rauch, Sekretär von Pro Engiadina Bassa, der Vereinigung der politischen Gemeinden des Unterengadins, versteht darunter, Landwirtschaft und Tourismus enger miteinander zu verknüpfen. Für Philipp Grünzinger, Direktor des «Bogi Engiadina» in Scuol und Präsident des Wirtschaftsforums Unterengadin, soll das Unterengadin nicht zu einem «Ballermann der Berge» verkommen, sondern die Standortvorteile der intakten Landschaft und das Wellnessangebot des «Bogi Engiadina» ausspielen.

**Sonderangebot für Einheimische**  
Dass sich die Freude über den ausgebliebenen Bauboom in Grenzen hält, hängt damit zusammen, «dass die Baufirmen gerne bauen», wie es Rauch salopp ausdrückt. Denn das örtliche Gewerbe ist auf Aufträge aus der Baubranche angewiesen. Doch das Gleichgewicht zwischen behutsamem Wachstum und Grossüberbauung ist labil. Bislang stimmte die Balance, weil die Rezession das Interesse an Zweitwohnungen geschränkt hat. Davon weiss Benedict Stecher, Leiter des Bauamtes in Scuol ein Lied zu singen. Im Unterengadiner Dorf ist die Bautätigkeit besonders schwach ausgefallen. Stecher kann nur von 15 neuen Häusern und insgesamt 42 Wohnungen berichten, die seit 1999 gebaut worden sind. Dies entspricht einem Bauvolumen von rund 20 Millionen Franken. Lediglich sechs Wohnungen gehören Ausländern, 16 werden von Einheimischen bewohnt und die übrigen gehören Schwei-

zern. Insgesamt 18 davon sind Erstwohnungen. Seit 1997, so Stecher, ist das Bauvolumen in Scuol kontinuierlich gesunken. Um die Bautätigkeit anzuregen, hat die Gemeinde die Ausländerquote aufgehoben. Im revidierten Baugesetz wurde die Hauptwohnungs-Klausel, dass 25 Prozent der gesamten Bruttogeschoßfläche ausschliesslich Hauptwohnungen sein müssen, angepasst. Kaufwillige, die sich nicht im Dorf niedergelassen haben, müssen neu eine Ersatzabgabe leisten. Sie beträgt 20 Prozent des Neuwertes des Erstwohnungsanteiles. Die Erträge daraus fließen in die Förderung des Wohnungsbaus für Einheimische. Sowohl die Scuoler als auch die Einheimischen ermutern, im Dorf zu bauen. Pech nur, dass die Gemeinde hierfür bislang keine günstigen Parzellen ausgeschieden hat. Dies soll frühestens in zwei Jahren der Fall sein. Dass die Scuolerbauwillig sind, zeigte der Ansturm auf das 4000 Quadratmeter-

große Landstück, das die Engadiner Kraftwerke (EKKW) verkauft haben. Innerst vier Monaten hatten die Einheimischen den Boden für 270 bis 300 Franken pro Quadratmeter erworben. Normalerweise kostet der Quadratmeter Bau-land in Scuol 300 bis 500 Franken.

## Sent wächst nach innen

Besser als in Scuol ist es in Sent und Ftan gelaufen. Von zehn gebauten Wohnungen und Häusern spricht Gemeindevertreter Men Werro von der Gemeinde Sent. Und gar auf 35 Wohnungen kommt Tönet Peer, Bauvorsteher in Ftan. Dabei fällt auf, dass die beiden Gemeinden die Neubauten unterschiedlich ins Dorfbild eingepasst haben. Sent ist nach innen gewachsen: Im Dorf befinden sich zahlreiche der neuen Wohnungen in ausgebauten Ställen der Bauernhäuser. Das hat den Vorteil, dass die Dörfer nicht zerfle-

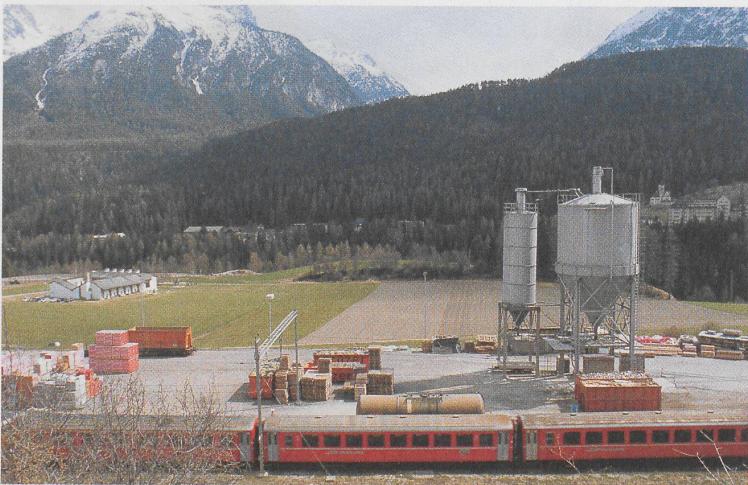
dern, obwohl auch Sent eine Neubauzone ausgeschieden hat. Der Nachteil am Ausbau der vorhandenen Bausubstanz liegt darin, dass sich die Bauwilligen häufig von der Anzahl Zimmer, sprich der Rendite nach dem Umbau, statt von der vorhandenen Baustuktur leiten lassen. Und die Ausländerquote? Sie wurde von 33 auf 49 Prozent erhöht. Einen festgelegten Zweitwohnungsanteil sieht die Bauordnung dagegen nicht vor. Sent ist also bereit, knapp die Hälfte der neu erstellten Wohnungen und Häuser an Ausländer zu verkaufen. In den Ställen fänden noch gegen 30 Wohnungen Platz, während die Bauzone nur etwa zehn Häuser hergibt. Der Bodenpreis liegt bei rund 320 Franken pro Quadratmeter. Ob die Einheimischen günstiges Land bekommen sollen, diskutiert gegenwärtig der Gemeinderat. →

**Sent baut neue Wohnungen im Dorfkern:  
Zahlreiche Ställe wurden umgenutzt.**





1



2

#### Nur noch 100 Zweitwohnungen pro Jahr

Vom 1970 bis 2002 hat die Bevölkerung im Oberengadin von 14426 auf 17310 Einwohner zugenommen. Die Anzahl Betten in den Ferienwohnungen ist gar um 237 Prozent gestiegen, von 19484 auf 65672. Um dem Zweitwohnungsboom ein Ende zu setzen, hat die SP Oberengadin Ende April eine Petition beim Kreisrat abgegeben: Darin fordern die 696 Unterzeichnenden eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus im Oberengadin. Ziel ist, den Zuwachs auf Kreisebene auf maximal 100 Zweitwohnungen pro Jahr einzudämmen. Sollte die Petition keine Wirkung zeigen, will die SP Oberengadin zusammen mit Partnerorganisationen auf den Herbst hin eine Initiative lancieren.

#### → Ftan ist Oberengadin im Kleinen

Ansätze von Oberengadiner Zuständen sind in Ftan auszumachen. Die Trümpfe des Dorfes sind der Sonnenhang, die Mittelschule und der direkte Anschluss an das Skigebiet Scuol Motta-Naluns. Allerdings haben die Gemeindeväter dieses Potenzial leichtfertig verspielt. Der Sonnenhang in Ftan-West ist bereits überbaut und sieht aus wie ein Einfamilienhausquartier im Unterland: bunt gemischte Architektur ohne Einheit. Dessen ist man sich im Dorf bewusst, deshalb hat die Gemeinde für die neue Bauzone einen Gestaltungsplan erlassen. Er gibt unter anderem die Richtung der Giebel vor. 20 der 35 gebauten Wohnungen sind Hauptwohnungen, 24 davon gehören Einheimischen. Seit einigen Jahren hat Ftan für Bauwillige vom Dorf eine Bauzone ausgeschieden zu einem Bodenpreis von 42 Franken pro Quadratmeter, ohne Erschliessung.

Das Beispiel Ftan zeigt, wie wichtig vorausschauende Bau- und Zonenordnungen sind. Vor allem wenn das Unterengadin seine (noch) intakte Landschaft vermarkten will. Wichtigstes Kriterium ist, dass sich die Dörfer zusammenraufen und gemeinsam die Planung an die Hand nehmen. Ein Schritt in diese Richtung ist das Regio-Plus-Projekt, das die Pro Engiadina Bassa vorwärts treibt. Doch bislang beschränken sich die Aktivitäten auf Imagebroschüren und die gemeinsame Vermarktung von Produkten. Was fehlt, ist ein Zukunftsszenario für das Tal. Das stört auch Christof Rösch. Er ist bildender Künstler, Kurator des Kulturmuseums Nairs in Tarasp und Einwohner von Sent. Er versucht im Nairs diese Diskussion anzukurbeln: mit Fachleuten des Denkmalschutzes, Architekten, Künstlern und den Bewohnern des Tals. Christof Rösch baut auch ein Archiv zum Thema Bauen im Unterengadin auf. Grundsätzlich sind die Aktivitäten im Tal aber eher bescheiden.

#### Scuol auf dem Holzweg

Was derzeit passiert: Scuol bereitet eine Zonenplanänderung vor. Doch sieht es aus, als würden die Verantwortlichen im Dorf die Weichen für die Zukunft falsch stellen. Denn zwei grosse Änderungen sieht der neue Zonenplan vor: Die Ausscheidung einer neuen Gewerbezone und die Erweiterung der Wohnzone. Doch die neue Wohnzone soll im unteren, wenig attraktiven Teil des Dorfes entstehen. Aber dort ist die Besonnung schlecht und das Landstück liegt genau neben der jetzigen Gewerbezone. Die neue Gewerbezone hingegen sehen die Planer beim Bahnhof vor – auf einer grossen, grünen Wiese mit viel Sonne. Wie sollen Touristen, die mit dem Zug in Scuol ankommen, die Gebebaueten mit qualitativem Tourismus verbinden? Deshalb noch einmal: Das Unterengadin braucht Leitplanken und klare Vorstellungen zur Zukunft. Das heisst, dass die Marketing- und Tourismusfachleute, aber auch die politischen Verantwortlichen den «ruhigen Tourismus» und nicht das «Ballermann-Engadin» fördern sollten. Dazu müssen Tourismus und Landwirtschaft zusammenrücken. Das heisst beispielsweise, dass Dorfläden die Produkte ihrer Bauern und Hotels die unverbaute Landschaft ins Licht rücken sollten. Die nächsten zwei, drei Jahre sorgt die Rezession weiterhin für eine schwache Bautätigkeit. Setzt der Boom aber wieder ein, wird es sich rächen, wenn das Tal dann nicht darauf vorbereitet ist. Und die Idee vom qualitativen Tourismus würde zu einem Lippenbekenntnis. •

**1 Der verbaute Sonnenhang in Ftan.**

**2 Scuol scheidet Gewerbe- und Wohnzone aus.**