

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 27 (2014)  
**Heft:** 4

**Rubrik:** Lautsprecher

#### 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:** 09.01.2026

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



# Eine Anleitung zum Prozentrechnen

**Der Bundesrat hat das Gesetz zur Zweitwohnungsinitiative vorgestellt. Die Seilschaft von alpinen Bodeneigentümern, Architekten und Regierungsräten hat gewonnen.**

Bei Lehrer Erwin Gredig in der Primarschule Malans habe ich das Prozentrechnen gelernt. Er hätte fragen können: «Ein Kurort hat 1695 Wohnungen. Wie viel sind zwanzig Prozent?» Und ich hätte geantwortet: «339 Wohnungen.» Das ist die Grenze, über der es im Kurort nach der Abstimmung vom 11. März 2012 keine neue Ferienwohnung mehr geben kann. Doch was im Schulzimmer klar war, ist es im richtigen Leben nicht. Zwanzig Prozent sind mehr als eine Rechenoperation. Denn die Revision des Raumplanungsgesetzes, mit der der Bundesrat die Initiative zur Zweitwohnung umsetzen will, fördert mit fünf Ausnahmen, dass die Zweitwohnungsbauerei in den Bergen zunehmen wird.

Ausnahme Nr. 1: Das Gesetz will «touristisch bewirtschaftete Wohnungen» von den zwanzig Prozent ausnehmen (Artikel 7). Sie müssen nur «auf internationalen Vertriebsplattformen» zur Miete angeboten werden. Nichts leichter als das. Irgendwo im Internet geistert eine Anzeige herum, die den Preis auf 1900 Franken pro Tag festlegt. Niemand kommt, die Wohnung bleibt leer und privat. Die Ausnahme ist für die Idee «warme Betten» gut gemeint, doch sie zerstört die Weber-Grenze.

Ausnahme Nr. 2: Das Gesetz will Hoteliers erlauben, ihre Rechnung mit dem Verkauf neuer Zweitwohnungen zu polieren (Artikel 9). Nichts leichter als das. Der kluge Spekulant sucht ein marodes Hotel, von denen es genügend gibt, und montiert es mit Wohnungen auf, die neu gebaut werden am Rand des Kurorts. Und schon sind zwanzig Prozent überwunden. Je schlechter die Rechnung aufgeht, umso besser. Denn ist ein Hotel 25 Jahre alt, so kann es in Zweitwohnungen umgebaut werden. Solche Wohnungen verbauen die Landschaft zwar nicht, aber die Ausnahme Nr. 2 ist eine Bankrotterklärung der Hotellerie. Sie wird gesetzlich zum hoffnungslosen Fall. Das beleidigt den erfolgreichen Hotelier und bereichert den unfähigen. Der Artikel sieht für ihn die Karriere des Baulandbauern vor, der seinen Hof aufgibt und dafür an der Einzungung gut verdient.

Ausnahme Nr. 3: Neue Zweitwohnungen in «Kulturdenkmälern», aber auch in «ortsbild- und landschaftsprägenden Bauten» zählen nicht zu den zwanzig Prozent (Artikel 10). Diese Ausnahme hat subversive Kraft. Statt sich mit Händen und Füßen gegen die Denkmalpflege zu wehren, will jeder Stallbesitzer zum Kulturdenkmal-

Mäzen werden. Landschaft wird mit solchen Zweitwohnungen nicht unmittelbar zerstört. Die Ausnahme ist dann sinnvoll, wenn sie Teil eines Dorfplans ist. Ein solcher Pflegeplan fürs gute Ortsbild müsste Voraussetzung für jede Stallumnutzung sein – das ist nicht vorgesehen.

Ausnahme Nr. 4: Zweitwohnungen, die vor dem 11. März 2012 über einen Sondernutzungsplan gefördert worden sind, dürfen gebaut werden (Artikel 11). Das ist die auf Samih Sawiris zugeschnittene Ausnahme. Er kann Andermatt so zum Zweitwohnungsdorf ausbauen, wie es die Initiative von Franz Weber weder in Andermatt noch sonstwo mehr haben will. Es ist übrigens aufschlussreich, dass Andermatt im Februar gegen die Fremden gestimmt hat; das taten auch Kurorte wie Klosters oder Zermatt, die Spitzreiter im Zweitwohnungswesen.

Ausnahme Nr. 5: Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 als Erstwohnungen gebraucht worden sind, können als Zweitwohnungen verkauft werden (Artikel 12). Gewiss soll es möglich sein, dass Kinder ihr Elternhaus als Ferienwohnung nutzen. Aber das will diese Ausnahme ja nicht in erster Linie. Sie ermuntert lieber ein neues Geschäft: Erstwohnungen in Dorfkernen werden in Zweitwohnungen verwandelt. Dafür ziehen die mit dem Verkaufserlös Bedachten in ein neues Häuschen mit Rasen am Dorfrand.

Diese fünf Ausnahmen – es gibt noch mehr – werfen die Waage zwischen alten Verfassungsgütern wie Schutz des Eigentums und neuen wie dem Schutz der Landschaft aus der Balance. Sie befördern die Zweitwohnungsbauerei in den Alpen, anstatt dass sie der Fremdenverkehrswirtschaft nützen. Und die fünf Ausnahmen untergraben meinen kindlichen Glauben, die Prozentrechnung begriffen zu haben. Statt alles geteilt durch hundert mal das Gesuchte heisst es im richtigen Leben: Alles geteilt durch hundert, und die Bau- und Spekulationslobby der Alpen nennt das Gesuchte. Nicht die Politik wird sie bremsen, sondern die Ökonomie. In den Alpen werden zurzeit Zweitwohnungen auf Halde produziert, als würde morgen der Beton verboten. Die Nachfrage lahmt – Kurorte müssen die Lex Koller aufweichen. Auch die reichen Menschen brauchen das Geld für anderes als für Zweitwohnungen. Die Kantone beschäftigen sich dafür bald mit der Frage: Was tun mit der Brache? Köbi Gantenbein ●



Köbi Gantenbein  
ist Chef-redaktor  
von Hochparterre.