Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 38 (1981)

Heft: 11

Artikel: "Un grandioso complesso" im Konflikt mit der Ortsplanung

Autor: Fuchs, F.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783969

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: 14.12.2025

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

«Un grandioso complesso» im Konflikt mit der Ortsplanung

F. Fuchs, Planpartner AG, Zürich

In St. Moritz hat das Bauvolumen, das vor allem die Erstellung von kleinen Zweitwohnungen umfasst, erneut ein Ausmass erreicht, das unerwünschtermassen nur unter Beizug von auswärtigen Unternehmungen bewältigt werden kann. Die Ortsplanungsrevision sieht zur Stabilisierung der Baukonjunktur eine Etappierung der Bauzonen vor. Der Bau von Familienwohnungen für Einheimische soll durch einen Ausnützungsbonus auf einer reduzierten Basis gefördert werden. (Foto: U. Kauer)

In «plan» 5/81 berichtete Marcella Maier von der Alarmstimmung im Oberengadin angesichts des Verkaufs des St.-Moritzer Grandhotels Chanterella an einen Tessiner Unternehmer und dessen hochtrabenden Überbauungsvorhaben.
Der Artikel brachte die Empörung und Verbitterung über die scheinbare Machtlosigkeit gegenüber denjenigen wirtschaftlich Mächtigen in unserer Gesellschaft zum Ausdruck, die alle Lücken unserer Rechtsordnung aufspüren, um den privaten Sondernutzen zum Schaden der Öffentlichkeit vor den Gemeinnutzen zu stellen. Die Frage nach den *Mitteln* ist gestellt, welche die Entwicklung von Fremdenverkehrsorten in diejenige Richtung zu lenken vermögen, die die einheimische Bevölkerung wünscht und ihr zum Wohl gereicht. Sind die Gemeinden wirklich machtlos gegenüber den Geschäften mit der Heimat? Müssen immer zuerst Kläger oder aufgebrachte Gemeindeversammlungen auftreten, bevor von Gesetzes wegen ein vernünftiges Handeln gewährleistet ist? Welche Wirkung ist von der Ortsplanung zu erwarten?

Die Vorgänge seien kurz rekapituliert:
Ein ganzseitiger Artikel in einer in Lugano erscheinenden Zeitung, der mit Bewunderung über den spektakulären Kauf des Chantarella-Hotels und seines riesigen Umschwungs durch eine Tessiner Firma und die damit zusammenhängenden Bauprojekte berichtete, liess aufhorchen. Schlagzeilen wiesen darauf hin, dass das Hotel aktiviert werden soll, dass ein Neubau als Aparthotel sowie unterhalb des Hotels «un centinaio di appartamenti in chalets» geplant sind. Schliesslich sollte alles in vier Jahren beendet sein. Ist das erst der Vorläufer einer verheerenden Lawine, die auf das Engadin zukommt, wird zu Recht gefragt. Wie weit sind dabei den Gemeindebehörden die Hände gebunden, da das in Frage stehende Land seinerzeit eingezont wurde?

Erste Wirkung der im Gang befindlichen Ortsplanung
Die angestrebten *Ziele* der räumlichen Entwicklung von St. Moritz gehen klar und unmissverständlich

aus dem *Kurortleitbild* der Gemeinde hervor. Sind diese Ziele gefährdet, stellt der Gesetzgeber vorsorgliche, sichernde Massnahmen zur Verfügung, von denen der Gemeindevorstand von St. Moritz kürzlich Gebrauch machte. So soll die erlassene *Bausperre als Sofortmassnahme* verhindern, dass vorgesehene planerische Neuordnungen durch in letzter Minute bewilligte Vorhaben beeinträchtigt werden. Dabei beinhaltet die Bausperre kein Bauverbot, sondern bewirkt lediglich, dass Bauten nur noch bewilligt werden, soweit sie die Verwirklichung der vorgesehenen neuen Bau- und Zonenvorschriften nicht beeinträchtigen. Da mit den neuen Plan- und Baugesetzentwürfen der Gemeinde seit Anfang dieses Jahres klare Vorstellungen über die planerische Neuordnung nach den Zielen des Kurortleitbildes vorliegen, führte die Tessiner Schreckensmeldung die Gefährdung der traditionellen Hotellerie, die Notwendigkeit zur Stabilisierung der Baukonjunktur und das Erfordernis der Sicherung des Landschafts- und Erholungsraumes vor gewissen selbstzerstörerischen Tendenzen des Tourismus nur noch einmal drastisch vor Augen. Zum Mittel der Bausperre hätte im vorliegenden Fall gewiss auch gegriffen werden können und müssen, wenn sich die Ortsplanung nicht ohnehin gerade in Revision befunden hätte. Leider ist aber immer wieder festzustellen, dass es Gemeindebehörden oft nicht wagen, von solchen vorsorglichen und sichernden Sofortmassnahmen wie der Bausperre, der Planungszone oder der Bewilligungsverweigerung aufgrund mangelnder planungsrechtlicher Baureife auch *rechtzeitig* Gebrauch zu machen, wenn ihre Vorstellungen über die erwünschte künftige Entwicklung gefährdet sind.

Erwünschte und unerwünschte Entwicklung des Fremdenverkehrsortes

Es ist die Aufgabe der Ortsplanung, die konkreten Massnahmen zur Verhinderung unerwünschter, nicht leitbildgerechter Entwicklungen in die Wege zu leiten.

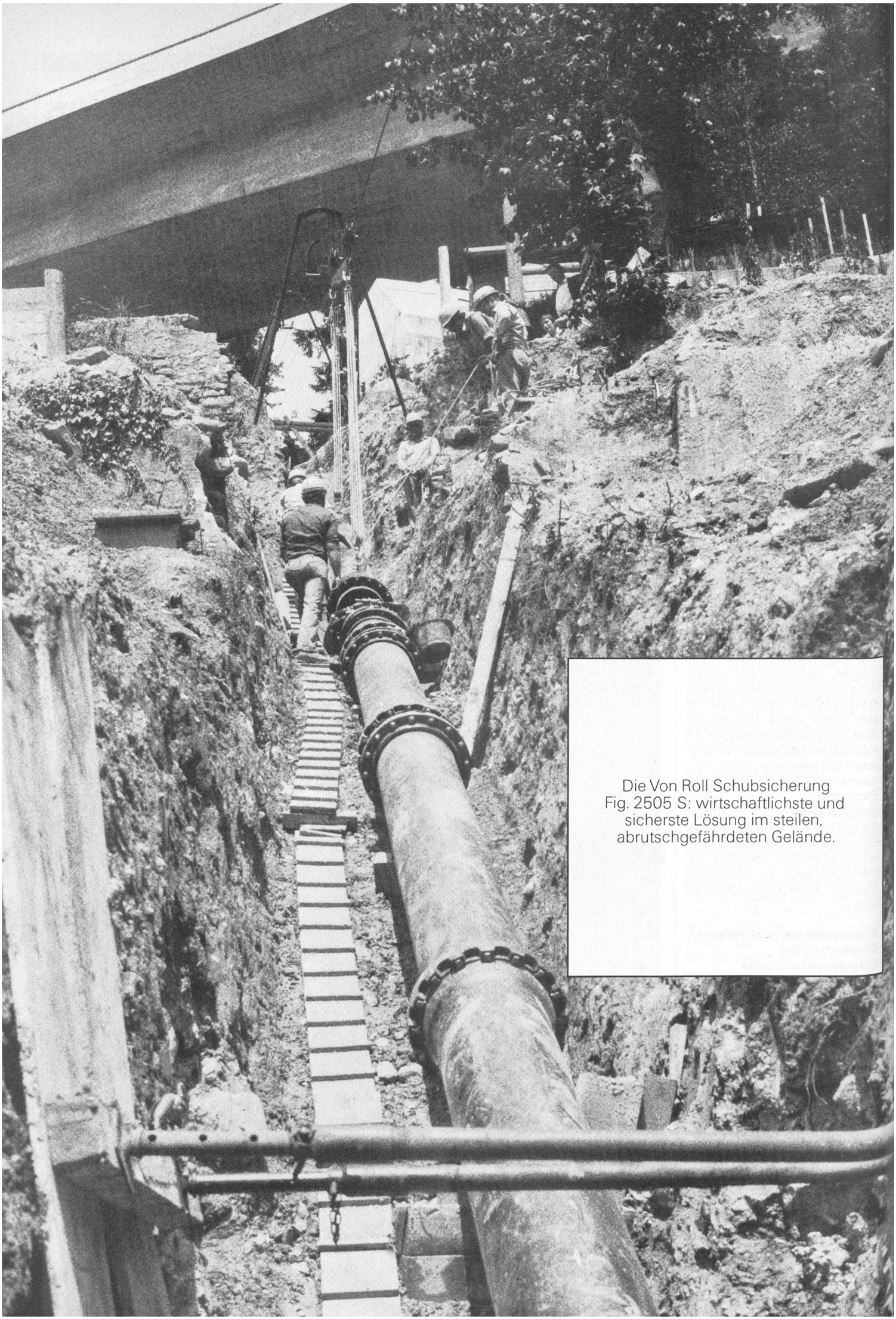
Zu den unerwünschten Entwicklungen zählt ganz gewiss einmal die derzeit schon überhitzte Baukonjunktur in der Gemeinde und im Oberengadin allgemein. Diese drückt sich im 1980 bewilligten Bauvolumen von über 70 Mio. Franken allein in St. Moritz deutlich aus. Dass sich dieses Bauvolumen heute schon gezwungener- und unerwünschtermassen nur unter Beizug von auswärtigen Unternehmen bewältigen lässt, versteht sich von selbst. (Das einheimische Gewerbe allein dürfte nämlich nur rund einen Drittel selbst verarbeiten können.)

Um die bauliche Entwicklung besser den heutigen wie den künftigen Bedürfnissen und Kapazitäten der erwerbstätigen *einheimischen* Bevölkerung anpassen zu können und um den knappen, für die Überbauung zur Verfügung stehenden Boden haushälterisch zu nutzen, sieht der Baugesetz- und Zonenplanentwurf denn auch eine *Bauzonenetappierung* für im wesentlichen noch unüberbaute Teile der Villenzonen vor. Diese soll auch einen Teil des landschaftlich exponierten Chantarella-Hanges einer späteren Etappe vorbehalten.

Ebenfalls zu den unerwünschten Tendenzen in St. Moritz wie andernorts zählt die zunehmende *Gefahr* der *Zweckentfremdung traditioneller Hotels,* indem diese einer kurzfristig rentableren Nutzung

Mit seinem unversehrt erhaltenen Umschwung ist das heute noch traditionell geführte Hotel ein Zeuge der um die Jahrhundertwende aufblühenden Hotellerie. Die Gebäulichkeiten sind dringend sanierungsbedürftig. Für die Finanzierung wird es unumgänglich sein, einen gewissen Teil auch apartmässig bewirtschaften zu lassen. Zum Schutz der traditionellen Hotellerie vor Spekulation und zur Förderung ihrer Existenzgrundlagen soll eine Hotelzone geschaffen werden.

Baugruben wie diese sind Zeugen einer neuerdings wieder stark überhitzten Baukonjunktur, die in kurzer Zeit sämtliche Baulandreserven aufzuzehren droht. Die Bauplätze prägen das Orts- und Landschaftsbild in einem Masse, das das Image des Fremdenverkehrsortes ungünstig zu beeinflussen vermag.



Die Von Roll Schubsicherung
Fig. 2505 S: wirtschaftlichste und
sicherste Lösung im steilen,
abrutschgefährdeten Gelände.

Von Roll dokumentiert:

Druckrohrleitung zwischen Corsier und Vevey

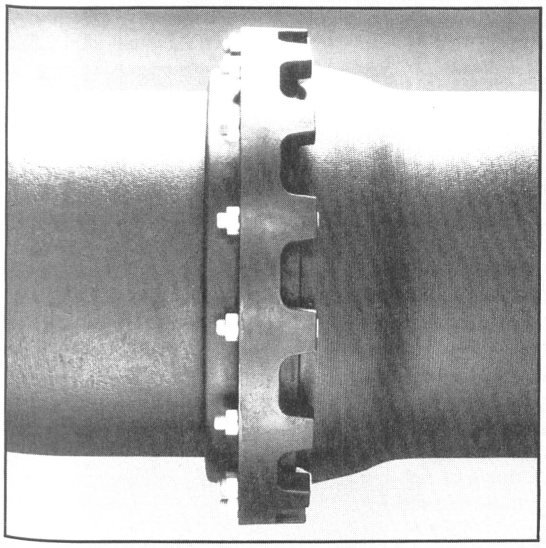
Auftrag und Situation:
Erstellen einer Druckrohrleitung DN 400 zwischen den Gemeinden Corsier und Vevey mit einer Baulänge von 260 m. Traversierung des Flusses ‹La Veveyse› und Überwinden eines starken Gefälles (ca. 80%) unter der Autobahnbrücke in Vevey.

Terrainbedingte Probleme:
Möglicherweise auftretende Erdbewegungen oder Abrutschen des Hanges. Ungünstige Voraussetzungen für das Anbringen von Abstützungen (Betonsockel).

Realisierte Lösung:
Einsatz der Von Roll Schubsicherung Fig. 2505 S für Steckmuffenrohre K=10, DN 400. Duktilguss-Rohre innen mit Polyurethan (PUR) ausgekleidet, aussen bituminiert.

Begründung: Die Schubsicherung 2505 S schliesst ein Wegrutschen einzelner Rohre sowie das Auseinanderreissen der Rohre aus – die Leitung ist längskraftschlüssig.

Auch bei Erdbewegungen bietet die schubgesicherte Lösung bis zu einem gewissen Grade Gewähr dafür, dass die Leitung intakt bleibt. Dank allseitiger Abwink-



lungsmöglichkeit von 3° und der Flexibilität der duktilen Rohre passt sich der Leitungsstrang allfälligen Verschiebungen an.

Der Verzicht auf teure und arbeitsaufwendige Betonabstützungen zugunsten der wirtschaftlicheren und flexibleren Schubsicherung stellt in diesem ungängigen, steinigen Gelände die optimale Lösung dar.

Realisation des Objekts: Mai/Juni 1980.
Bauherrschaft: Service des Eaux, Vevey-Montreux.
Tiefbauarbeiten: Renaud + Ryter SA, Vevey.

VonRoll
Von Roll AG, Departement Rohre, Sektor Bodenleitungen
2763 Choindez, Telefon 066 35 56 61

(Appartements) zugeführt zu werden drohen. Das Chantarella-Projekt führt diese Gefahr drastisch vor Augen. Für die einheimische Bevölkerung ist zudem der seit einiger Zeit immer stärker ins Gewicht fallende *Mangel an geräumigen Wohnungen,* namentlich an vernünftig dimensionierten *Familienwohnungen* zu tragbaren Preisen, eine höchst unerfreuliche Tatsache. Geeignetes Bauland in den äusseren Dorf- und allgemeinen Wohnzonen wird in hohem Masse für den Bau von Kleinwohnungen verwendet, für die eine grosse Nachfrage von Auswärtigen besteht. Entsprechend hohe Preise für Eigentumswohnungen und damit auch Mietzinse für Einheimische sind höchst unerwünschte Folgen dieser Situation.

Förderung des Wohnungsbaus für Einheimische

Die Gemeindebehörden und die Ortsplaner möchten dieser Entwicklung unter anderem mit der in der Vernehmlassung befindlichen Revision von Baugesetz und Zonenplan entgegenwirken. Durch geeignete, gegenüber dem jetzigen Entwurf allenfalls noch abzuändernde Vorschriften soll die Erstellung von geräumigen Wohnungen, namentlich Familienwohnungen, gefördert und die Umwandlung bestehender grossräumiger Wohnungen in Kleinwohnungen verhindert werden. Dabei scheint es, dass die Förderung über die Einführung eines Ausnützungszuschlages am einfachsten und wirkungsvollsten verwirklicht werden könnte. Auf welcher Ausnützungsbasis dieser *Bonus für Einheimische* gewährt werden soll, wird noch aufgrund der eingehenden Stellungnahmen im Rahmen des laufenden Vernehmlassungsverfahrens zu prüfen sein. Tatsache ist und bleibt jedenfalls, dass sich zu hohe Ausnützungsziffern bodenpreissteigernd und für das gesamte Anliegen kontraproduktiv auswirken würden.

Hotelzonen zum Schutze und zur Förderung der traditionellen Hotellerie

Durch die übermässige Entwicklung von Zweitwohnungen (mit meist geschlossenen Fensterläden) gerät das Gleichgewicht zwischen Wohnraum für Einheimische sowie traditionellen Hotels einerseits und sogenannten Parahotellerie (Ferienwohnungen) anderseits immer mehr ins Wanken.
Sowohl zum Schutz als auch zur Unterstützung der traditionellen Hotellerie sieht die Ortsplanungsrevision die Schaffung einer Hotelzone vor, der alle existenzfähigen, klassisch hotelmässig bewirtschafteten Gastgewerbebetriebe zugewiesen werden sollen, so auch das Chantarella-Hotel samt Umschwung. Anreize zur Aufrechterhaltung einer bestimmten, wie beispielsweise der Hotelnutzung allein, bieten allerdings keine Gewähr für deren Erhaltung. Ja, sie können im Gegenteil zu Umgehungsgeschäften verleiten. Daher müssen die gerechtfertigten Ausnützungserleichterungen für die bauliche Erneuerung auch mit *Restriktionen* über die künftigen Verwendungsmöglichkeiten verbunden sein, solange für diese die *wirtschaftlichen Voraussetzungen* vorhanden sind. Dabei gilt es sorgfältig abzuwägen zwischen unumgänglichen, für die Verhinderung der unerwünschten Entwicklungen zu erlassenden Restriktionen und den die wünschbare räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung unterstützenden *baurechtlichen Vergünstigungen.* Bei der Prüfung der sich stellenden Fragen sollten aus Gründen der Rechtsgleichheit bestehende Hotels traditioneller Art und Gewerbebetriebe gleich behandelt werden wie neu entstehende Hotels und Gewerbebetriebe. Unumgänglich wird sein, dass bei allen Hotels für deren Finanzierung und insbesondere für die Sanierung von Althotels ein gewisser *Anteil für den Wohnungsverkauf* zugelassen werden sollte. Erfahrungsgemäss sind Schweizer allerdings nur selten bereit, Aparthotelanteile zu kaufen. Eher erwerben sie Eigentumsanteile ohne Zwang, diese hotelmässig bewirtschaften zu lassen. Daher könnte es sich empfehlen, im Anteil, der als Aparthotel zulässig sein soll, einen gewissen Prozentsatz von der obligatorischen hotelmässigen Bewirtschaftung auszunehmen. Über die zuzulassenden Anteile wie auch über die zu gewährenden baurechtlichen Vergünstigungen für Hotels wie für Gewerbebetriebe sind die Meinungen keineswegs gemacht. Für die Meinungsbildung werden die Erfahrungen und Empfehlungen von Hotel- und Fremdenverkehrsexperten massgebend sein.

So unsympathisch die vorgesehenen lenkenden Massnahmen des Gemeinwesens sein mögen, so erfolgen sie heute aus der Erkenntnis, dass nur geholfen werden kann, solange die Fremdenverkehrswirtschaft selbst lebensfähig ist und solange die bauliche Entwicklung noch einigermassen nach den *Zielen des Gemeinwesens* und den *Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung* gestaltet werden kann.

Wasser nach Ihren Wünschen

Wir bieten Ihnen:

Unsere Erfahrung in der Behandlung und Aufbereitung der verschiedenen Wasserarten.

Unsere Spezialisten zur kostenlosen Beratung.

Ein komplettes Angebot an Chemikalien:

Chlor
Chlordioxid
Eisenchlorid (Solfloc)
Javelwasser
Natriumbicarbonat
Natriumchlorit
Natronlauge
Salzsäure

Rufen Sie uns
unter Tel. 01 211 03 30 an
Wir sind
an der Bärengasse 29
8022 Zürich

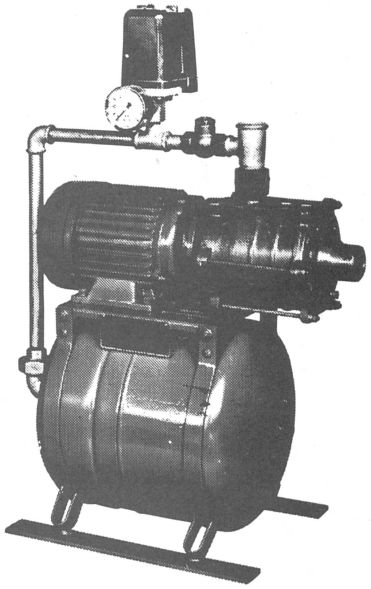
SCHWEIZERISCHE
SODAFABRIK
LA SOUDIERE SUISSE

Pumpenbau Schaffhausen AG

8200 Schaffhausen Goldsteinstrasse 2
Telefon 053-4 30 21

Druckerhöhung

SIHI
HALBERG



in Einfamilienhäusern

- **mit Membrankessel (daher keine Luftprobleme)**
- **kompakte Bauweise**
- **optimal konzipiert**
- **geräuscharm**
- **geringe Wartung**

ab Fr. 1710.– + 24 % GE