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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 40 (1983)

Heft: 10

Artikel: Aparthotels : ein Spezialproblem der Raumplanung

Autor: Anrig, Peter

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783524

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: 02.10.2025

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

Aparthotels – ein Spezialproblem der Raumplanung

Beim «Aparthotel» handelt es sich nicht um eine besondere Hotelkategorie, sondern um einen normalen Hotelbetrieb. Der Unterschied gegenüber der traditionellen Form besteht lediglich in der Finanzierung. Die Hotelzimmer werden ganz oder teilweise an Dritte verkauft und von diesen dem Hotelbetrieb zur hotelmässigen Nutzung wieder zur Verfügung gestellt. Der geltende Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und insbesondere die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland kennen den Begriff des Aparthotels als privilegierte Form des Ausländer-Grundstückerwerbes. Aufgrund der heutigen Regelung sind zwei Drittel der Wertquoten des Wohnteils hotelmässig zu nutzen. Alle an Ausländer verkauften Wohneinheiten müssen hotelmässig genutzt werden. Der eigentliche Hotelbetriebsteil kann auf die Wohneinheiten aufgeteilt oder als Ganzes verkauft werden.
Angesichts der zahlreichen Schwierigkeiten, Risiken und Gefahren, die sich aus diesem Finanzierungssystem ergeben können, und angesichts vielerorts befürchteter und zum Teil schon feststellbarer nachteiliger Auswirkungen in räumlicher, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht ist das Thema von brennender Aktualität. Wir veröffentlichen deshalb im folgenden diverse Stimmen zu diesem Thema.
Die Redaktion

Was sind Aparthotels? Wie stellt sich der schweizerische Fremdenverkehr dazu?

Von Peter Anrig[1]

Aparthotels – obschon in aller Leute Mund – entbehren einer verbindlichen, rechtlich gefestigten und geschützten Umschreibung. Von den einen als Retter der erneuerungsbedürftigen Schweizer Hotellerie gepriesen, von den andern als verkappte Zweitwohnungen und Unterwanderer der Lex Furgler geächtet, haben sie sich in den letzten Jahren im Beherbergungsangebot unseres Landes mit über 100 Betrieben und schätzungsweise mehr als 15000 Betten unübersehbar etabliert. Was sind sie nun eigentlich, diese Aparthotels? – Als solche anzuerkennen sind ausschliesslich Betriebe, die alle oder einen Teil ihrer Zimmer und Wohnungen im Stockwerkeigentum an Dritte verkaufen und die mindestens zwei Drittel aller Zimmer und Wohnungen dauerhaft mit allen traditionell üblichen Hoteldienstleistungen bewirtschaften. In diesem Sinne hat sich auch das Bundesgericht in mehrjähriger Praxis geäussert. Aparthotels werden – unabhängig ihrer Eigentumsverhältnisse – als Hotels und damit als Betriebsstätten gemäss Lex Furgler nur unter der Bedingung toleriert, dass die «äusseren Merkmale», wie Verpflegungsangebot, Zimmerservice, zentrale Leitung, Post- und Telefondienst usw., vorhanden sind. Die Sicherung dieser dauernden hotelmässigen Bewirtschaftung der Wohnungen ist vordringlichste gesetzgeberische Aufgabe. Als bestgeeignetes Instrument bietet sich dazu die in Revision stehende Lex Furgler an. In ihr müssen die Voraussetzungen für einen Aparthotelbetrieb klar und unmissverständlich festgehalten werden. Die Begründung dieser Forderung liegt in der Tatsache, dass die überwiegende Mehrheit der Wohnungen in Aparthotels an Ausländer verkauft wurden und voraussichtlich auch weiterhin verkauft werden. Nicht zu dulden sind sogenannte «Abwarthotels», die sich in ihrer baulichen und betrieblichen Konzeption kaum merklich von professionell bewirtschafteten Appartementshäusern abheben und ohne besondere Vorkehren und finanzielle Konsequenzen in traditionelle Zweitwohnungen zurückgeführt werden könnten. Aus diesem Grunde sollen Aparthotels mit vollem Verpflegungsangebot die Regel, Garni-Hotels die Ausnahme bilden.

Echte Aparthotels, die dauerhaft hotelmässig bewirtschaftet werden, vermögen hingegen einen wesentlichen Beitrag zur marktkonformen, nachfragegerechten Modernisierung der Schweizer Hotellerie beizutragen. Die bisher gewonnenen Erfahrungen bestätigen, dass der tourismuswirtschaftliche und langfristige volkswirtschaftliche Nutzen von Aparthotels jenen der traditionellen Hotellerie um nichts nachsteht. Aus raumplanerischen, überfremdungs- und strukturpolitischen Gründen ist eine eindeutige Abgrenzung gegenüber Unterkünften der Parahotellerie, namentlich den Zweit- und Ferienwohnungen, zu fordern. Es geht nicht an, dass unter dem Deckmantel der Aparthotellerie neue, unerwünschte Zweit- oder Ferienwohnungsbetten geschaffen werden können, denen in der Projektierungsphase wenn möglich noch Privilegien zugunsten der Hotellerie (Baurecht, Lex Furgler usw.) zugestanden wurden.

Angesichts der durchschnittlichen Bettenauslastung in der Hotellerie, die – selbst unter Berücksichtigung der Betriebsschliessungen in Saisongebieten von vielfach vier bis fünf Monaten – kaum je 50% erreicht, steht auch hier kein Wachstum des Hotelbettenangebots im Vordergrund. Aparthotels sollen vorab mithelfen, die bestehenden Betriebe qualitativ zu verbessern und konkurrenzfähiger zu machen. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass hotelmässig bewirtschaftete 2- und 3-Zimmer-Wohnungen rege nachgefragt werden und mit dazu beitragen, die Marktstellung der Hotellerie – wenn auch nur in bescheidenem Ausmass – zu festigen.

[1] Notar, Vizedirektor des Schweizerischen Fremdenverkehrsverbandes, Bern.

Zusammenhänge zwischen Raumplanung, Fremdenverkehr, traditioneller Hotellerie und Aparthotels

Von Martin Steiger[2]

Die Erneuerung der Schweizer Hotellerie leidet unter Finanzierungsproblemen. Der Verkauf der einzelnen Appartements, vorzugsweise an Ausländer, die weniger auf die Rendite als auf eine sichere Anlage achten, bringt Entlastung. Das Aparthotel-System birgt aber auch Gefahren, indem oft der langfristige Betrieb als Hotel nicht genügend

[2] dipl. Arch. ETH/SIA, Planer BSP, Zürich.

Hotel Margna in Sils Baselgia: eine geglückte Sanierung. Der Apart-Neubau mit Personalzimmern erbrachte die finanziellen Mittel für die Erneuerung des traditionell geführten Hotels. Diese Finanzierungsform ist positiv zu beurteilen, sofern damit ein traditionell geführtes Hotel saniert werden kann, der hotelmässige Betrieb sichergestellt ist und keine grösseren Einschränkungen in der allgemeinen Vermietbarkeit der Zimmer resultieren.

gesichert ist, indem die traditionelle Hotellerie zu stark konkurrenziert wird, indem die Ersteller fette Gewinne einstreichen und die Betreiber in finanzielle Schwierigkeiten geraten, weil das Splittereigentum an Hotels verschiedene rechtliche und psychologische Schwierigkeiten schafft. Es ist eine Aufgabe der Raumplanung, unerwünschte Auswirkungen dieser Schwierigkeiten zu verhindern.

Die Raumplanung hat dafür Sorge zu tragen, dass die traditionellen Hotels und die Wohnungen der Einheimischen gegenüber den Aparthotels und den Appartementhäusern wirtschaftlich nicht zu stark ins Hintertreffen geraten. Denn auf dem Bodenmarkt bestimmt der Zweitwohnungsbau die Preise. Wenn nun in der Folge die Umwandlung eines Hotels in ein Aparthotel oder gar in einen Zweitwohnungsblock wirtschaftlich interessanter wird als die Weiterführung des traditionellen Hotels, entwickeln sich Ertrags- und Verkehrswert auf gefährliche Weise auseinander. Die mögliche Nutzung bestimmt den Liegenschaftenpreis und verdrängt die vorhandene Nutzung.

Weil in renommierten Ferienorten versucht wird, die Entwicklung zu bremsen, weicht das Anlagebedürfnis in die weniger entwickelten Regionen aus, wo weniger das touristische Bedürfnis als jenes der Promotoren und Investoren das Geschehen lenkt.

Dies führt zur Erstellung von risikoreichen Bauten in wirtschaftlichen Randgebieten, deren grösstes Kapital, eine unverdorbene Landschaft, dabei gefährdet wird. In solchen Gebieten ist eine sorgfältige Aparthotelregelung und -handhabung besonders wichtig.

Weil die Lex Furgler gemäss Entwurf vom 16. September 1981 die Aparthotels privilegiert, ist die Verlagerung der ausländischen Nachfrage von den Zweitwohnungen auf die Aparthotel-Einheiten und von den entwickelten in die ökonomisch schwachen Fremdenverkehrsgebiete zu befürchten. Die «Überfremdung des Bodens» geht bei verändertem Investitionsgegenstand weiter und wird durch eine «Überfremdung der Hotellerie» ergänzt, sofern die kantonalen Anschlussgesetze dieser Gefahr nicht Einhalt gebieten.

Die Ortsplanung hat mitunter auch die Aufgabe, die ökonomischen Spannungen zwischen verschiedenen Nutzungen abzubauen, indem es die ökonomisch stärkeren Nutzweisen wie Zweitwohnungsbau und Aparthotels einschränkt und die schwächeren Nutzungen wie Einheimischenwohnungen und traditionelle Hotels privilegiert. Je nach gesetzgeberischen Möglichkeiten kann so für alle Nutzungen ein angemessener Spielraum geschaffen werden. Solche wirtschaftliche Überlegungen sind jedoch stets mit Blick auf die anderen Aufgaben der Ortsplanung, wie Landschaftsschutz, Siedlungsgestaltung usw., anzustellen.

Es wäre äusserst wichtig, schon bald mehr über die wirtschaftlichen und raumplanerischen Auswirkungen der verschiedenen Beherbergungsformen zu wissen, damit gesichertere Kenntnisse die Basis für notwendige Legiferierung bildet.

Die Stellungnahme des Schweizer Hotelier-Vereins zu den Aparthotels

Von Dr. Beat Miescher[3]

I. Ausgangslage

1. Die allgemeine Entwicklung zur Parahotellerie ist offensichtlich: In den letzten 10 Jahren haben die Hotelbetten um 10% und die Parahotelleriebetten um 65% zugenommen.
   Für die Ausländer bleibt Grundstückerwerb in der Schweiz unabhängig von der allgemeinen Entwicklung interessant:
   - in einem schönen Ferienland mit guten Leistungen im Zentrum Europas
   - in einem politisch und sozial ruhigen Land
   - in einem Land, in dem Grundstückerwerb als gute Kapitalanlage gilt.

   Die offiziellen Zahlen sprechen für sich: bis 1980 sind 5289 ha für 12,988 Mrd. Franken an Ausländer verkauft worden, wovon 2797 ha für 7,983 Mrd. Franken in den Kantonen Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis.
2. Zu diesen Gründen für die wachsende Zahl von Zweitwohnungen kommt das Bedürfnis der Hotellerie hinzu, Formen des Miteigentums für die Finanzierung der Erneuerung von Betrieben einzusetzen.
   Ein wesentlicher Teil der Hotelbetriebe wurde vor dem Ersten Weltkrieg gebaut.
   Die Ansprüche der Gäste steigen stetig.
   Die Konkurrenz aus dem Ausland hinsichtlich der technischen und architektonischen Ausgestaltung der Hotelbetriebe ist gross.

II. Beschränkung

1. Die erwähnte Entwicklung lässt die Notwendigkeit einer Einschränkung deutlich werden.
   Der für die Schweiz allein massgebende Qualitäts-Tourismus schliesst überproportionale Wachstumssteigerungen aus. Massentourismus kann nicht unser Ziel sein. Halten und zum Teil Verbessern der bestehenden Qualität zwingt zu quantitativen Beschränkungen.
   Die aus überfremdungspolitischen Erwägungen bestehenden Schranken bei der Rekrutierung ausländischen Personals verunmöglichen eine wesentliche Ausdehnung des Bettenangebotes. Eine Ausdehnung auf Kosten der Qualität der Dienstleistungen ist abzulehnen.

[3] stv. Direktor des Schweizer Hotelier-Vereins, Bern.

Das Angebot nutzbaren Bodens ist beschränkt. Diese durch die Natur und in zunehmendem Ausmass auch raumpolitisch bedingten Beschränkungen zwingen zu einem Umdenken. Der Anstieg der Grundstückpreise kann den Landerwerb durch die einheimische Bevölkerung erschweren und begünstigt damit indirekt die Landflucht.

2. Das Aparthotelsystem ist nicht vollständig durchsetzbar:
   - Die Nutzungspflicht ist auf der Aktivseite, das heisst beim Hotelbetrieb, rechtlich nicht völlig abzusichern. Auf der Passivseite, das heisst beim Erwerber der Wohneinheit, sind die Sicherungsmöglichkeiten besser (Grunddienstbarkeit, Stockwerkeigentümerreglement).
   - Die hotelmässige Nutzungsverpflichtung auf Dauer ist nicht nur in rechtlicher, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht fraglich.
   - Die Kontrolle derartiger Betriebe ist lückenhaft.
   - Die Sanktionen scheitern in letzter Konsequenz an der fehlenden Übernahmemöglichkeit solcher Betriebe durch die Gemeinden.

   Die stille Umwandlung von Aparthotels in Appartementhäuser lässt sich kaum vermeiden. Eine Beschränkung drängt sich deshalb auch aus dieser Sicht auf.

III. Vorschlag

Eine Verschärfung der Aparthotel-Regelung sollte dadurch erfolgen, dass neben dem Hotelbetriebsteil auch noch ein Teil der Wohneinheiten traditionell finanziert werden muss. Diese Lösung hat sich in der Praxis vor allem dort bewährt, wo bestehende Hotelbetriebe zu erneuern waren.

Entstehen für die Familienhotellerie Risiken durch Aparthotels?

Von Erwin Degiacomi[4]

Aparthotels im Sinne der traditionellen Hotellerie

Für die Erneuerung eines althergebrachten Familienbetriebes bedarf es sehr vielen Geldes. Die hohen Kapitalzinsen und die kurzfristigen Amortisationsspannen führen dazu, sich durch Anteilverkäufe die nötigen Mittel zu beschaffen. In gewissen Fällen mag dies die einzig realisierbare Lösung sein.

Unter gewissen Voraussetzungen kann die Angliederung eines Aparthotels an bestehende traditionelle Hotels vorteilhaft sein. Die Betriebsgesellschaft sollte aber möglichst mit der Hotelleitung identisch und der Appartementstrakt mindestens betrieblich voll in den Hotelteil eingegliedert sein.

Seitens der Appartements-Käufer sollte kein Miteigentum am Hotel bestehen. Die Verkaufspolitik ist voll im Sinne der Bewirtschaftungsgesellschaft zu betreiben. Das Hotel muss längerfristig die Bewirtschaftung gewährleisten. Eine Veräusserung des Hotels sollte nur als Einheit möglich sein.

Hotel Guarda lej in Champfèr: 70 Betten im traditionell geführten Teil, über 150 Betten im Apart-Teil. Der Verkauf des Wohnteils eines Hotelneu- oder -umbaus verringert den Kapitalbedarf und reduziert damit die Zinslast für den Hotelbetrieb. Die Verkaufspreise können hoch angesetzt werden, besonders wenn eine langfristige Garantie für hotelmässige Dienstleistungen gewährt wird.

Risiken für die Hotellerie

Wenn die Aparthotels nicht diesen Gesichtspunkten entsprechen, können grosse Schwierigkeiten entstehen. Vor allem dann, wenn anstelle von eingegliederten Appartementen sogenannte Abwarthotels entstehen. Meist sind es branchenfremde Gruppen, die Spekulationsbauten erstellen. Die Baugesellschaften kassieren und überlassen den Betrieb zuwenig kapitalkräftigen Betriebsgesellschaften. Wenn Unterhaltsaufgaben anfallen, zerfallen die Eigentümergruppen.

Aparthotels, die nicht in strikter Verbindung mit einem bestehenden traditionellen Hotel und dessen Dienstleistung stehen, sind strikte abzulehnen.

Ortspolitische Risiken

In zahlreichen Kur- und Ferienorten wird das ohnehin schon zu grosse Bettenangebot nochmals vergrössert, die Ortsinfrastruktur wird überlastet, und die Hotellerie wird in einen ungesunden Preiskampf verwickelt. Dass damit eine krasse Rechtsungleichheit gegenüber der althergebrachten Hotellerie entsteht, ist offensichtlich. Die Behörden

[4] Hotelier, Präsident des Hotelier-Vereins, St. Moritz.

Aparthotel Bellaval in Silvaplana: Nicht allein an der Sicherung der hotelmässigen Bewirtschaftung besteht ein grosses öffentliches Interesse für die Gewährung von baurechtlichen Erleichterungen. Die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung prägen massgeblich das Bild des Fremdenverkehrsortes. Hat der Gast wohl Freude an diesem Anblick?

sind teils machtlos oder tolerieren solche Begebenheiten.

Zum Schutze der nicht auf Rosen gebetteten traditionellen Familienhotels sind effiziente Vorschriften notwendig, damit dieser spekulativen, zum Teil gar Pseudo-Aparthotellerie im Stockwerkeigentum, Einhalt geboten wird. Die Gemeindebauordnungen und die gastgewerblichen Wirtschaftsgesetze sind entsprechend zu revidieren.

Vorschriften über Aparthotels in der geltenden und einer zukünftigen Lex Furgler

Von Dr. Alfred Muff[5]

Die Aparthotels als solche werden im Privatrecht geregelt. Das Bundesrecht über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland regelt diesen Erwerb auch für Wohnungen in Aparthotels, indem es ihn als bewilligungspflichtig erklärt. Die Bewilligung steht, unter Vorbehalt eines Beschwerderechts des Bundesamtes für Justiz, den kantonalen Behörden zu. Sie setzt voraus, dass

- das Aparthotel in einem Fremdenverkehrsort liegt (zurzeit rund 1000 Fremdenverkehrsorte),
- der Erwerber eine natürliche Person ist und weder er noch sein Ehegatte noch seine minderjährigen Kinder anderen Wohnraum in der Schweiz erworben haben,
- der erworbene Wohnraum einem Hotelier für die dauernde hotelmässige Bewirtschaftung zur Verfügung steht, mit entsprechend beschränktem Recht des Erwerbers auf Eigengebrauch.

Liegt das Aparthotel in einem aktuell oder potentiell überfremdeten und daher gesperrten Fremdenverkehrsort (zurzeit rund 500 gesperrte Fremdenverkehrsorte, davon rund 250 freiwillig), so sind die Bewilligungen ausserdem kontingentiert. Bewilligungen dürfen nur im Rahmen der den Kantonen eingeräumten Kontingente und nur für Aparthotels erteilt werden, deren Projekte die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit auf ihre Eignung für den Hotelbetrieb geprüft hat. Die Gesellschaft, die Kredite für die Erneuerung von Hotels und Kurorten gewährt oder verbürgt, ist eine autonome öffentliche Anstalt des Bundesrechts.

Diese Bestimmungen wirken sich im Sinne einer Selektion der Projekte für Aparthotels und daher qualitativ günstig aus. Ob sie auch ihren primären, quantitativen Zweck erreichen, nämlich die Überfremdung des Bodens wirksam zu verhindern, ist eine andere, umstrittene Frage.

Die Kommission des Nationalrates, die den Entwurf des Bundesrates für eine neue Lex Furgler berät, zieht daher einen schrittweisen Abbau der Bewilligungskontingente in Erwägung. Im übrigen soll für Aparthotels im grossen und ganzen der Status quo materiell gewährt bleiben. Die Aparthotels sollen jedoch formell als besonderer Bewilligungsgrund ausgestaltet werden, im Unterschied zur geltenden Lex Furgler; darnach segeln sie unter dem Bewilligungsgrund der Zweitwohnung (die in erster Linie dem persönlichen Aufenthalt des Erwerbers dient).

[5] stv. Direktor des Bundesamtes für Justiz, Bern.

Einige abschliessende Postulate

1. Kantone und Gemeinden können unter gewissen Voraussetzungen an den Aparthotels interessiert sein; Aparthotels können auch der Hotellerie dienen.
2. Die Sorge besteht darin, dass die traditionellen Familienhotels Schaden nehmen könnten. Deshalb sollte der Betriebsteil des Hotels mit einem gewissen Anteil an Wohneinheiten als eine Einheit mit dem Hotel zusammengefasst werden. Diese Einheit darf nicht getrennt werden.
3. Um Missbräuche zu verhindern, sind strenge, klare Bau-, Planungs- und Bewirtschaftungsvorschriften aufzustellen. Deren Einhaltung ist durch genügende Garantien sicherzustellen.
4. Der Gewinn aus dem Verkauf von Wohneinheiten ist für die Erneuerung traditioneller Hotels zu verwenden.
5. Es ist zu hoffen, dass eine künftige Lex Furgler die Erkenntnisse und die feststellbaren Auswirkungen der Aparthotels angemessen berücksichtigen wird.

Die Redaktion

Endlich wissen die Silvaplaner, wie «teuer» ihr Boden ist

Um den Problemkreis «Aparthotels, Raumplanung und Fremdenverkehr» abzurunden, veröffentlichen wir im folgenden einen in der BZ vom 5. März 1983 erschienenen Leserbrief eines «Einheimischen»:

Ein 790köpfiges Engadiner Dorf ist kürzlich um einen dorfähnlichen Komplex von etwa 350 «Einwohnern» erweitert worden. Für Silvaplana, dem Rekordhalterdorf in Sachen Wohnungsbau, ein weiterer Grund zur Freude, denn

- mit dem schönen romanischen Namen «Margun» weisen sich die sieben Häuser aus als festverankert in Geschichte und Kultur des Oberengadins – wer liest da schon das Kleingedruckte wie «Aparthotel» oder «Uto-Ring AG»?
- Gianola hat's möglich gemacht, innerhalb von zwei Jahren hat er's mit seinen «einheimischen Treuhändlern» und mehrheitlich auswärtigen Baufirmen aus dem Boden gestampft – wen kümmert es da, dass der einheimischen Bauindustrie aus kurzsichtigen Gründen einmaliges Bauvolumen verlorenging, dem sie vielleicht noch nachtrauern wird?
- Die 123 Wohnungen ermöglichen eine einzigartige Streuung von Eigentum – spielt es da eine Rolle, dass über 100 davon im Besitz von Ausländern sind und der Rest auch kaum Einheimischen gehört?
- Endlich wissen es die Silvaplaner, wie «teuer» ihr Boden ist, so dass das Singen schöner Heimatlieder wieder seinen Sinn bekommt; die etwa 4500 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche werden jedem Normalbürger die Lust am Besitz einer geräumigen und kinderfreundlichen Wohnung austreiben.
- Die Gäste werden kaum auffallen: Mit hauseigenem Restaurant und Pizzeria samt Unterhaltungsmöglichkeiten, mit dem Auto voller Migros- und Denner-Waren ist Gewähr geboten, dass der Kontakt mit den Einheimischen auf ein Minimum beschränkt bleibt – konkret etwa auf die vollen Müll-Container, die entleert werden dürfen.
- Schliesslich präsentieren sich die Häuser im Engadiner Stil bis hin zum Stall und Heustall, die als 5stöckige Tiefgarage eine angepasste Reaktivierung erfahren.

Es ist anzunehmen, dass die zur Eröffnung geladenen Ortsansässigen ob all dieser Vorzüge erfreut waren und das aparte Hotel «Margun» als Bereicherung ihres Dorfes in jeder Hinsicht ins Herz geschlossen haben.

Romedi Arquint, Chapella

Aparthotel Margun in Surlej-Silvaplana: Neubau im Rahmen einer Quartiergestaltungsplanung. Vielfach werden nicht nur für traditionell geführte Betriebe, sondern auch für Aparthotels baugesetzliche Erleichterungen gewährt. Solche sind aber höchst gefährlich, wenn keine hinreichende Sicherung des hotelmässigen Betriebs besteht und die Gestaltung der Bauten keinen erhöhten Qualitätsanforderungen genügt.