

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie  
**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel  
**Band:** 26 (1985)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Grundeigentumsdynamik als Rurbanisierungsindiz : aktualdynamische Untersuchung in der Fremdenverkehrslandschaft des Gambarogno (TI)  
**Autor:** Buzzi, Giovanni  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088790>

### **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>**

# GRUNDEIGENTUMSDYNAMIK ALS RURBANISIERUNGSINDIZ

## AKTUALDYNAMISCHE UNTERSUCHUNG IN DER FREMDENVERKEHRSLANDSCHAFT DES GAMBAROGNO (TI)<sup>1</sup>

GIOVANNI BUZZI

### 1 Die "riva magra"<sup>2</sup>: Natur- und kulturräumliche Gliederung des Gambarogno

Das "Circolo del Gambarogno" besteht aus neun Gemeinden<sup>3</sup> und umfasst rund 65 km<sup>2</sup> des nördlichen Berghanges zwischen dem Langensee und dem Monte Tamaro. Die dazugehörige Berggemeinde Indemini (939 m.ü.M., 11 km<sup>2</sup>) befindet sich dagegen auf der anderen Seite des Bergpasses Alpe di Neggia und ist die letzte Siedlung der italienischen Valle Veddasca (Provinz Varese)<sup>4</sup>.

Viele SE-NW laufende Talrunsen gliedern die steile Hangfläche in mehrere Abschnitte, von der Valle di Zenna bis zur Valle del Trodo. Die Staats- und die Gemeindegrenzen verlaufen diesen Kerbtälern und dem Bergkamm Sasso Corbaro-Monte Gambarogno-Monte Tamaro entlang. Auf drei übereinanderfolgenden Stufen liegen mehrere breite glazial überformte Terrassen. Auf diesen Hangverflachungen und auf den engeren Flussfächern am Seeufer liegen die alten, permanenten und saisonalen Siedlungen des "pedemonte" bzw. der "monti".

Die geringe Höhe und die ausgleichende Wirkung des Sees begünstigen, trotz der NE-Exposition und der im Winter fehlenden Besonnung<sup>5</sup>, die Ausbreitung einer üppigen, insubrischen Flora. Die unterste kolline und submontane Vegetationsstufe (200 - 300 m.ü.M.) ist in zwei Zonen untergliedert. Bis 500 m.ü.M. reicht das terrassierte "pedemonte" mit den alten Dörfern, den früher weit verbreiteten Rebbergen und der heutigen Ferienhauslandschaft; oberhalb 500 m.ü.M. (Rebberggrenze) dominiert ein geschlossener Mischlaubwald (Ahorn, Eiche, Erle). Daneben finden sich die Überreste der vom Rindenkrebs halb zerstörten Edelkastanienhaine ("selve") und eingezäunte Lichtungen ("chiosi", "ciossi").

Auf der montanen Stufe (800 - 1 600 m.ü.M.) wird die Edelkastanie mit zunehmender Höhe von der Rotbuche abgelöst, und sie übernimmt innerhalb aller Laubhölzer die Vorherrschaft. In der untersten Zone dieser Vegetationsstufe liegen die vergandeten Grünwiesen der Maiensässe ("monti"). Hier sind die leerstehenden Gebäude ("cascine") in hohem Masse zu Ferienhäuser umgewandelt worden. Oberhalb der "monti" beginnen die stark degradierten Gemeindewälder und -weiden. Nach den letzten photogrammetrischen Erhebungen der Waldfläche (1972) bedecken die Buschwälder ("boschi pionieri") eine Fläche von 668 ha., d.h. 1/4 des heutigen gesamten Waldareals.

---

Giovanni Buzzi, Via Soldino 2, 6900 Lugano-Besso

Die alpine Stufe trifft man nur in der SO-Ecke des Gambarogno, zwischen dem Monte Tamaro und dem Monte Gambarogno. In dieser Zone besteht die Vegetationsgrenze (1 600 - 1 800 m.ü.M.) aus Grünerle-Gebüsch.

Diese in fünf Höhenstufen gegliederte, rurale Kulturlandschaft ist heute morphologisch kaum mehr ablesbar. Nach der Verkehrserschliessung und der touristischen Entdeckung des Gambarogno sind die früheren Siedlungsschwerpunkte der Dörfer mitten in den terrasierten Weinbergen zu einer zufälligen Verdichtung der neuen ununterbrochenen und zerstreuten Ferienhäuserlandschaft geworden. Die Grossbauten der Eigentumswohnungen im internationalen touristischen Baustil haben die Stelle der Glockentürme und der barocken Kirchenfassaden als emportauchende Wahrzeichen der neuen Kulturlandschaft übernommen. Oberhalb des "pedemonte" bedeckt eine dichte Waldfläche den ganzen Berghang bis zum Kamm.

## 2 Vom Landbau zum Fremdenverkehr

Obwohl die Strassenerschliessung des Gambarogno südlich von Vira erst Ende der 50er Jahre verwirklicht werden konnte<sup>6</sup>, wurde das "pedemonte" vom modernen Massentourismus unverzüglich überflutet. Die Erschliessung des auf internationaler Ebene schon bekannten und landschaftlich begünstigten rechten Ufers (Locarno, Ascona, Ronco s. Ascona, Brissago) wirkte hier in Form einer Kettenreaktion, wie sie *Christaller* so lebendig beschrieben hat<sup>7</sup>, eher anspornend als konkurrenzierend.

### 2.1 Bevölkerung

Die massive Entwicklung des Fremdenverkehrs hat die seit der zweiten Hälfte des 19. Jhs. andauernde Auswanderung gedämmt, aber nicht unterbunden. Nur in den 60er Jahren ist mit einer jährlichen Zuwachsrate von +2,2% eine auffallende Umsteuerung der Wanderbewegung zu vermerken. Doch schon nach 1973 nimmt die Grösse der Gesamtbevölkerung infolge der Rückwanderung vieler Fremdarbeiter wieder leicht ab.

Viele Deutschschweizer lernten das Gambarogno während des Aktivdienstes im 1. und 2. Weltkrieg kennen.<sup>8</sup> In der Zwischenkriegszeit kauften Künstler und Arbeitsorganisationen<sup>9</sup> die ersten Häuser. Sie traten damit an die Stelle der norditalienischen Bourgeoisie ("lombardi"). Die Deutschen wandten sich nach dem zweiten Weltkrieg dem linken Seeufer zu, da es einen Ersatz für das immer teurer werdende rechte Ufer darstellte. In einer zweiten Phase liessen sich manche Ferienhäuserbesitzer, die das Pensionsalter erreicht hatten, im Gambarogno nieder. Somit gewann der deutschschweizerische Anteil der Gesamtbevölkerung seit den 20er Jahren allmählich an Bedeutung. Diese Einwanderung wirkt sich heute auf die Altersstruktur der Wohnbevölkerung in Form einer wachsenden Überalterung aus: In zwanzig Jahren (1960 - 80) ist die Überalterungsziffer<sup>10</sup> von 0,97 auf 1,50 gestiegen (1,69 ohne Ausländeranteil). Wenn man die Anzahl der Einbürgerungen und der Mischehen mit Kantonsfremden in Betracht zieht, bestätigt sich – trotz Bevölkerungszunahme – bei den Ortsgebürtigen eine Tendenz zur Auswanderung<sup>11</sup> und ihre Ersetzung durch ennetbirgische Schweizer und Ausländer. Beide Gruppen zusammen bilden 1980 einen Drittel der Gesamtbevölkerung (Abb. 1).

Wenn man den Fremdenverkehr als eine saisonale Migrationsform betrachtet, besteht die Sommerbevölkerung aus 75% deutschsprachigen und 25% italienischsprachigen Einwohnern.

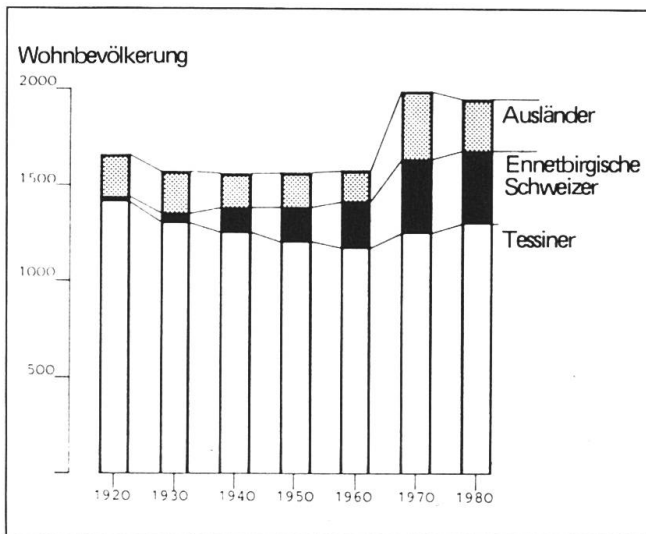


Abb. 1 Entwicklung der Wohnbevölkerung nach ihrer Herkunft (1920 - 1980).  
Quelle: Eidg. Volkszählungen.

## 2.2 Wirtschaft

Im Jahre 1939 zählte man im Gambarogno noch 356 Bauern, 347 ha LNF und 153 Stück Grossvieh. Vierzig Jahre später (1980) sind die Bauern an einer Hand abzuzählen: zwei Frauen und ein einziger Mann, die noch 46 ha LNF betreuen sollten<sup>12</sup>! Von der früheren, weitverbreiteten Landwirtschaftsform der "coltura promiscua" zeugen noch die verlassen Ruinen der Kulturterrassierungen, der Maiensässe und der sogenannten "rustici", und inmitten exotischer Privatgärten findet man überlebende Reste der "rompi"<sup>13</sup> und andere verwilderte Obstbäume.

Spekulative Bauwirtschaft, von Gastarbeitern abhängige Kleinindustrie und fremdenverkehrsorientierte Dienstleistungen beherrschen heute das Stellenangebot und erzeugen täglich einen regen Pendlerverkehr. Ein immer weiter ansteigender Anteil der berufstätigen Bevölkerung (1970: 31%, 1980: 39%) arbeitet ausserhalb des Gambarogno: 2/3 im Bellinzonese und 1/3 im Locarnese. Dagegen hat sich am Ende der 70er Jahre die Anzahl der Grenzgänger verringert (1970: 408, 1980: 345), wobei die Hälfte davon in der Bauwirtschaft arbeitet. Die von der Grenze abhängige Kleinindustrie spielt eine Nebenrolle, so dass die Grenzgänger nur 1/4 der vorhandenen Arbeitsplätze besetzten, was dem kantonalen Mittelwert gleich kommt und unterhalb des Prozentsatzes anderer Grenzregionen liegt.

Wenn auch zwischen dem Kollaps der landwirtschaftlichen Bodennutzung und dem emporsteigenden Ferienhäusertourismus keine direkte Kausalbeziehung besteht, vermochte diese Art von Tourismus weder der Wirtschaftskrise vom Anfang der 70er Jahre noch der Eindämmung der wachsenden Anzahl von Auspendlern entgegenzuwirken. Dennoch ist die Bauindustrie mit dem Bau von Ferienhäusern heute noch der tragende Wirtschaftszweig des Gambarogno.

### 3 Von der "coltura promiscua" zum Ferienhaus

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung konnte man bis vor kurzem das Gambarogno in die mittlere Stufe der südalpinen Zone eingliedern<sup>14</sup>. Hier verlor die wandernde Viehzucht allmählich ihre Hauptrolle zugunsten der Kastanien- und Rebwirtschaft. Die primitive Zucht der Rebe an den Bäumen ermöglichte die Doppelkulturen. An den steilen und treppenförmig terrassierten Hängen liess man Rüben, Bohnen, Getreide und später Mais und Kartoffeln gedeihen. Die in fünf Höhenstufen gegliederte Bodennutzung (siehe Kap. 1) ist heute unter einer dichten Wald- und Gebüschdecke verschwunden oder von Ferienvillen erobert worden. Die Überprüfung der letzten Arealstatistik<sup>15</sup> ergibt einen Waldflächenanteil von 84,1% (1952: 35%, 1972: 71%), 7,8% unbenützte Fläche, 1,5% LNF (1972: 13% Wiesen, Äcker, Obstbäume und 10% Weideland), und 6,6% bebaubares Land (1972: 4% bebautes Land). Neun Zehntel des Gambarogno kann man heute als Brachland betrachten, und die restlichen 8% des Landes bestehen aus einer ununterbrochenen Streusiedlung von modernen Einfamilienhäusern ("pedemonte") oder zu Ferienhäuser umgebauten "rustici" ("monti"). Im Jahre 1950 zählte die eidg. Volkszählung noch 506 besetzte Wohnungen, was ungefähr dem Stand von 1860 entspricht<sup>16</sup>. 1970 war die Wohnungszahl schon verdreifacht, 1980 fast verfünffacht. Von den 2 381 Wohnungen sind 2/3 Ferienwohnungen (Abb. 2).

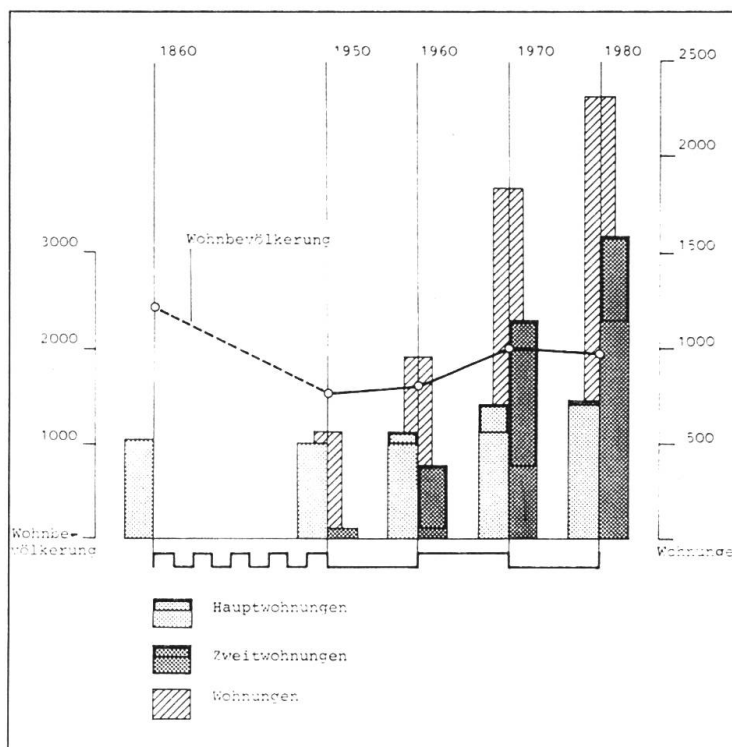


Abb. 2 Entwicklung des Wohnungsangebots nach der Wohnungsfunktion (1950 - 1980).

#### 3.1 Lubbié: eine sinnbildliche Landschaftstessera aus dem Gambarogno (Abb. 3a und 3b)

Lubbié ist eine Hangverflachung, die hundert Meter über dem Seeufer und östlich des Weilers Casenzano in der Gemeinde S. Nazzaro liegt. Anhand minuziöser Aufnahmen, welche im Rahmen der Güterzusammenlegung und zur Bestimmung der Bodenwerte durchgeführt wurden, konnte man die für das Gambarogno typische Bodennutzungsdynamik genau rekonstruieren. Vor dreissig-vierzig Jahren bedeckte der Wald die Bachmulden und die steilen Hangflächen. In der Übergangszone zwischen Wald und Äckern lagen die Edelkastanienhaine und viele winzige Wirtschaftsbauten. Die "coltura promiscua" dominierte mit ihren "rompi" das Landschaftsbild der eng terrassierten waldfreien Flächen. Hie und da gedeihen Obstbäume (Apfel- und Birnbäume).

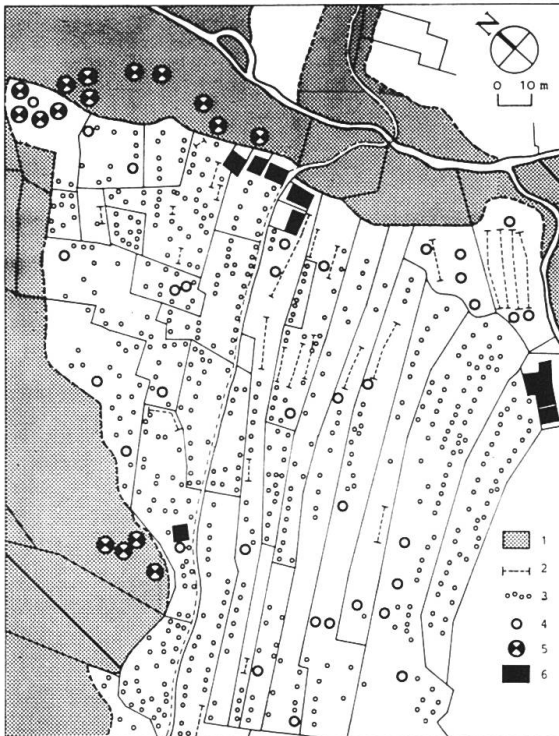


Abb. 3a Lubbié (S. Nazzaro – TI): Das rurale Landschaftsbild (1950)

1. Wald, 2. Rebzucht in Stockreihen ("filari")  
3. Rebzucht an den Bäumen ("rompi"), 4. Obstbäume, 5. Edelkastanienbäume, 6. Wirtschaftsbauten ("rustici")

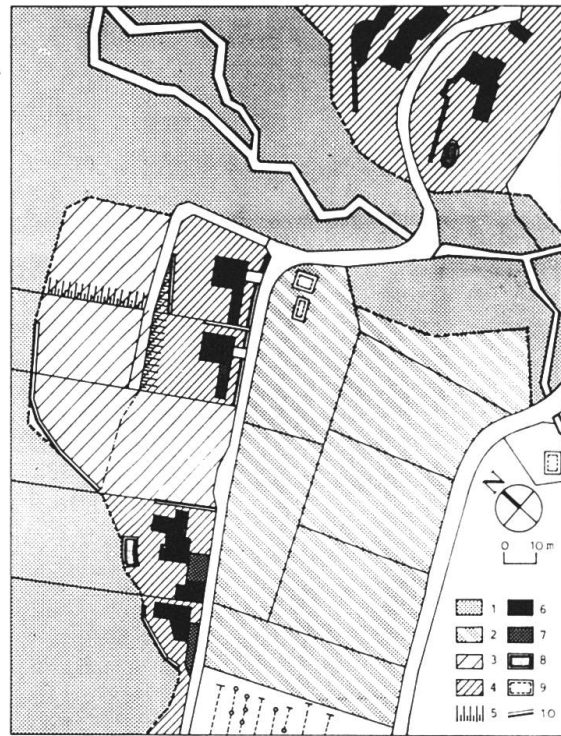


Abb. 3b Lubbié (S. Nazzaro – TI): Das touristische Landschaftsbild (1983)

1. Wald, 2. verlassene Kulturterrassierungen, Gestrüpp, 3. Wiese, 4. Garten, 5. Aufschüttung, 6. Ferienvillen, 7. Nebenbauten, 8. Schwimmbäder, 9. Bauruinen, 10. Stützmauern

Die obengenannte Güterzusammenlegung fasste unzählige Parzellenstreifen in rechteckige Blockfluren zusammen und hob die verwirrten Wegrechte dank einem dichten Landstrassennetz auf. Dabei wurde der Boden zweckentfremdet und für die Bautätigkeit zugänglich.

Heute sind die Grundstücke unterhalb der neuen "strada consortile"<sup>17</sup> mit Ferienvillen überbaut. Um die alten Terrassierungen der neuen Parzellenform und Parzellennutzung anzupassen, wurden sie mit Aufschüttungen und mit oft monumentalen Stützmauern begradigt. Die "rustici" sind niedergerissen worden oder verschwinden allmählich als Ruinen unter dem Gestrüpp, welches oberhalb des Landweges die verlassenen Doppelkulturen ersetzt hat. Die Obstbäume sind geschnitten worden und die Skelette der vom sog. Rindenkrebs zerfressenen Edelkastanien ragen aus dem undurchdringlichen Laubwald heraus.

### 3.2 Piazzogna: ein Tessiner Dorf wie viele andere (Abb. 4)

Piazzogna (356 m.ü.M.) liegt auf einer breiten Terrasse, und bis in die 60er Jahre stand es, als Mittelpunkt der kärglichen Landwirtschaft, inmitten von Rebbergen. Ein Wildbach, die Kirche und der Friedhof teilen heute noch das Dorf in zwei Quartiere, in welchen die im Gambarogno typische Trennung zwischen Wohn- und Wirtschaftsfunktionen und

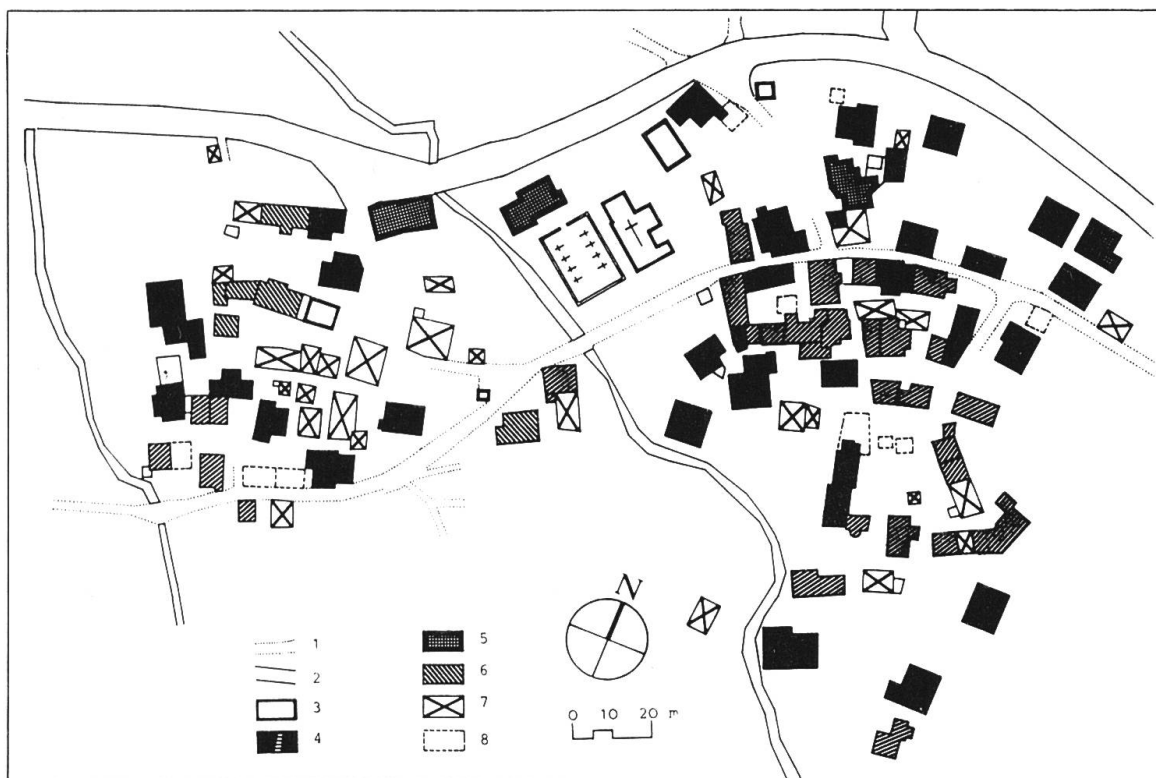


Abb. 4 Piazzogna (TI) Siedlungsfunktionen (1983).

1. Alter Saumpfad, 2. Kantonsstrasse, 3. Öffentliches Gebäude, 4. Hauptwohnung, 5. Dienstleistungsfunktionen mit Hauptwohnung, 6. Zweitwohnungen, 7. Leer oder im Zerfall, 8. Niergerissen.

die Geschlossenheit der Bauten nicht so deutlich hervortreten. Der alte Saumpfad, welcher alle Dörfer und Weiler des Gambarogno auf halber Höhe über dem See verband, streifte die zwei Quartiere am nördlichen bzw. südlichen Rande. Die neue Kantonsstrasse wurde erst nach Kriegsende gebaut und konnte nördlich ausserhalb des Dorfes geführt werden. Heute liegen die wenigen Dienstleistungsstrukturen (Postamt, Restaurants, Lebensmittelgeschäft) längs dieser Autostrasse. Im östlichen, älteren Quartier sind oberhalb des Saumpfades die meisten Wohn- und Wirtschaftsbauten zu Ferienhäusern umgewandelt worden. Im westlichen Quartier stehen die Haupt- und Zweitwohnungen schachbrettartig um einen Kern verlassener Heuställe herum. Die neuen Einfamilienhäuser der Einheimischen gruppieren sich um die zwei alten Dorfkerne in Form einer Streusiedlung. Weiter entfernt übernehmen die Ferienhäuser die Oberhand bis zur nächsten Gemeinde, wo sich das Bild in ähnlicher Weise wiederholt (Abb. 8).

#### 4 Die Entfremdung des Grundeigentums

##### 4 1 Vorbemerkung

Im Tessin wurde bis jetzt die einzige grundeigentumsdynamische Forschung in Ronco s. Ascona von *W.A. Gallusser* durchgeführt<sup>18</sup>. In einer späteren Studie<sup>19</sup> unterscheidet der gleiche Autor für die Erforschung der städtischen Eigentumsverhältnissen zwei Fragenkomplexe von dringender Bedeutung:

- “1. Die Feststellung der räumlichen Verteilung der Eigentumsstrukturen im Urbanraum und
2. die Analyse der Eigentumsveränderungen im Zusammenhang mit der Gesamtdynamik der Stadt.”

Diesen zwei Problemstellungen hat man in dieser Studie über das Gambarogno eine dritte zugefügt, die wir für ebenso wichtig halten: die Analyse des Verschuldungsgrades von Grundeigentum. Die Legitimation für eine solche Fragestellung innerhalb einer geographischen Studie liegt im Versuch, die Interrelationen und die Interdependenzen zwischen Grundeigentumsverschuldung und Bodennutzung zu erforschen. Sie knüpft dabei an ähnliche Studien im Rahmen der Agrargeographie an, in welchen der massgebende Einfluss der Betriebsverschuldung auf die Betriebsform – und dabei auf die Bodennutzung der Agrargebiete – nachgewiesen wurde.

#### *4 2 Eigentumsstruktur und -dynamik bis zur zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts*

Die Gemeinden des Gambarogno sind noch heute in zwei verschiedene Eigentumsstufen unterteilt. Das Land oberhalb der Maiensässe (800/1 000 m.ü.M.) gehört seit dem Mittelalter den “vicinie”, heute “patriziati” genannt<sup>20</sup>. Es umfasst fast die Hälfte der gesamten Gemeindefläche und besteht aus den gemeinschaftlichen Wald- und Alpweidegebieten. Die Maiensässe, die Kastanienwälder und der “pedemonte” gehören den einzelnen, privaten Grundbesitzern. Diese erste Unterteilung ist bis in die heutigen Tage praktisch unverändert geblieben. Hingegen erlebt seit den 50er Jahren die untere Stufe der Privatgrundstücke, besonders das Land unterhalb der Weinberggrenze (400/500 m.ü.M.), grundlegende Veränderungen in ihrer formellen und funktionellen Struktur.

Vor den 50er Jahren zeigen zwei verschiedene, in hundertjährigem Abstand aufgenommene Katasterpläne<sup>21</sup> eine unveränderte formelle Struktur der Privatgrundstücke: ein Mosaik von winzigen und unzähligen Parzellen, deren Aggregationsformen den archaischen Produktionsformen entsprechen:

- Die Grundstücke in den Laub- und Kastanienwäldern weisen grössere Flächen auf, haben eine rechteckige Form und sind in der Hangrichtung angelegt.
- In den Doppelkulturen des “pedemonte” sind sie kleiner. Die Parzellen auf den leicht fallenden Hängen haben eine quadratische Form. Auf den terrassierten Steilhängen hingegen sind sie rechteckig und langgezogen.
- Die Grundstücke in den Dörfern und Weilern bestehen aus dem Gebäude und umfassen nur selten einen kleinen Vorplatz oder einen Teil des Innenhofes.

Die einzelnen Bauern besaßen zahlreiche Parzellen (40 bis 60 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 2 bis 3 ha.), die überall zerstreut waren: Das Wohnhaus und der Stall im Dorf, ein Dutzend Grundstücke in den “ronchi” (terrassierte Doppelkulturen), ein halbes Dutzend im Laub- und Kastanienwald, wieder ein anderes Dutzend auf den Maiensässen, wo die “cascina” (kleiner Mehrzweckbau mit Wohnzimmer, Stall, Scheune und Milchkeller) lag und zuletzt noch ein paar Streifen im Wald oberhalb der Maiensässe.

Die einzigen Änderungen in der Eigentumsstruktur bestanden darin, dass die Grundstücke langsam aber ständig weiterparzelliert wurden. Dies geschah auf Grund des römischen

Erbrechtes und hatte die Bildung von neuen verwickelten Rechten und Dienstbarkeiten zur Folge. Die Beschreibung der Katasterpläne und die Dokumente, welche die Güterzusammenlegung betreffen, beweisen, dass bis in die 50er Jahre die Gesamtheit aller Grundstücke noch im Besitz von Ortsansässigen oder Tessinern lag. Die letzteren stammten oft aus dem Gambarogno, da die aufgezählten Namen fast immer denselben Familien angehören.

#### *4.3 Eigentumsstruktur und -dynamik in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert am Beispiel Piazzogna*

Auch in der Gemeinde Piazzogna verzeichnete der Steuerkataster von 1934 nur Familiennamen von einheimischen oder Tessiner Grundeigentümern<sup>22</sup>. Die einzige Ausnahme war ein in Vira Gambarogno wohnender Deutschschweizer.

Vor dem Zweiten Weltkrieg wurde für die gesamte, private Eigentumsstufe die Güterzusammenlegung durchgeführt. Die Eigentumsstruktur, welche aus diesen Meliorationen hervorging, bestand aus einem gleichförmigen Schachbrett von kompakten Blockfluren. Seit 1949, dem Einführungsjahr des neuen definitiven Grundbuchs, kann man die Dynamik des Landesverkaufs in der privaten Eigentumsstufe genau verfolgen:

- Die Eigentumsverkäufe konzentrieren sich auf den untersten Teil der privaten Eigentumsstufe und auf die Maiensässe. Im Wald zwischen diesen beiden Stufen finden nur Besitzerwechsel in Folge von Erbschaften, Schenkungen und Erbteilungen statt.
- Die Handänderungen auf den Maiensässen betreffen nur einen Teil der bestehenden Gebäude und eine geringe Zahl von freien Grundstücken.
- Im "pedemonte" wurden die meisten Grundstücke, diejenigen im Wald inbegriffen, mindestens einmal verkauft. Die Hälfte davon wurde gar zwei- oder mehrmals weiterverkauft (Abb. 5).

Anhand des Jahrzehntes, in dem der einzige oder letzte Verkauf getätigt wurde, kann man die Entwicklung des Ferienhaustourismus genau verfolgen. Dabei kommt man zu folgendem Ergebnis (s. auch Abb. 8):

- Östlich des alten Dorfkerns von Piazzogna erfolgt die Mehrzahl der Handänderungen in den 50er Jahren; hauptsächlich wird an Deutschschweizer verkauft.
- Unterhalb und westlich des Dorfkerns sowie im Ortsteil Alabardia finden bedeutend mehr Landverkäufe in den 60er, 70er und 80er Jahren statt. In diesen Zonen treffen wir bedeutend mehr deutsche Grundeigentümer an.
- Längs der "strada circolare", welche von Alabardia nach Piazzogna führt, weist das Grundeigentum einen gemischten Charakter auf (Ortsansässige, Deutschschweizer und Deutsche).
- Im Dorf selbst wurden die Liegenschaften im östlichen Ferienhäuserviertel hauptsächlich in den 60er und 70er Jahren verkauft. Im westlichen Viertel überwiegen die unverkauften Liegenschaften.

Der Umbau der im Dorfkern liegenden Häuser und Ställe sowie der Verkauf von Grundstücken an deutsche Bürger gehören, nach der Ankunft der Deutschschweizer und dem Streubau von isolierten Ferienvillen auf den verlassenen Terrassierungen, zur zweiten Phase der Kulturlandschaftsumwandlung.



Abb. 5 Die Grundstückverkäufe in der Gemeinde Piazzogna (TI) – "pedemonte"-Zone – seit der Inkraftsetzung des definitiven Grundbuchs (1949).<sup>23</sup>

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1. Dorfkern von Piazzogna | <i>Mehrfache Verkäufe</i>   |
| 2. Vor 1950               | 7. Nach 1949 und bis 1960   |
| 3. Zwischen 1951 und 1960 | 8. Bis 1970                 |
| 4. Zwischen 1970 und 1980 | 9. Bis 1980                 |
| 5. Zwischen 1970 und 1980 | 10. Bis 1983 (31. Dezember) |
| 6. Nach 1981              |                             |
|                           | <i>Einmalige Verkäufe</i>   |

Die private Eigentumsstufe umfasst in Piazzogna etwas mehr als 1/3 des ganzen Gemeindegebiets. Davon gehören 1/3 den Ortsansässigen, 1/3 nicht ansässigen Tessinern, die aber oft aus Piazzogna stammen, fast 1/4 Deutschschweizern (16%) und Ausländern (6%) und die restlichen 13% Erbgemeinschaften und der öffentlichen Hand (Gemeinde, Kanton und Bund: 7%). Zieht man nur die untere private Eigentumsstufe in Betracht (d.h. unter 400 m.ü.M.), bilden die Deutschschweizer und die Ausländer zusammen die wichtigste Eigentümerkategorie (38% des Gesamtgebietes). Innerhalb der Bauzone (Ortsplanung 1983) ist der Anteil dieser Kategorie noch beträchtlich grösser (49% des Baulandes). Die räumliche Verteilung der verschiedenen Eigentümerkategorien (Abb. 6) weist eine schachbrettförmige Textur und bestimmte Gruppierungstendenzen auf: die Deutschschweizer überwiegen östlich des Dorfkerns von Piazzogna, längs der Strasse nach Vira; die Deutschen bevorzugen den westlichen Ortsteil an der Grenze mit der Gemeinde S. Nazzaro, längs der Strasse nach Alabardia und oberhalb der Eisenbahnlinie. Manche grosse deutschschweizer Grundstücke messen mehr als eine Hektare Land (Wald inbegriffen).

Mehr als die Hälfte der Ferienhäuser sind mit Hypotheken belastet (Abb. 7). Ohne Maiensässe, wo die Zahl der belasteten Gebäude gering ist (6 von 38), wird diese Proportion

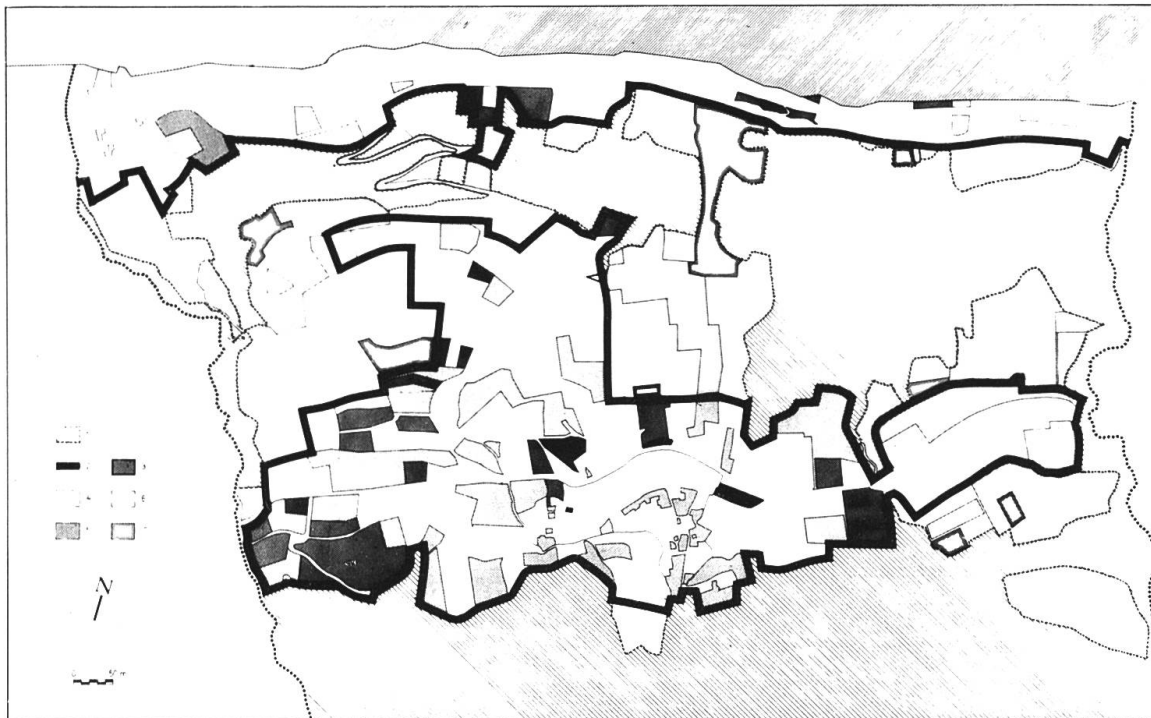


Abb. 6 Die Eigentumsstruktur in der Gemeinde Piazzogna (TI) – "pedemonte"-Zone – nach dem Wohnsitz der privaten Grundeigentümer und nach der Bebaubarkeit des Bodens (1983).<sup>23</sup>

1. Wald, 2. Grenze der Bauzone, 3. Gemeindeeigentum (ohne Strassen),
- Grundeigentümer innerhalb der Bauzone:
4. Ennetbirgische Schweizer, 5. Ausländer (Ortsansässige inbegriffen)
- Grundeigentümer ausserhalb der Bauzone (ohne Wald):
6. Ennetbirgische Schweizer
7. Ausländer (Ortsansässige inbegriffen)

noch grösser (62,4%). In der Annahme, dass die im Grundbuch registrierten Hypotheken im grossen ganzen effektiven Schulden entsprechen, zeigt die Entwicklung der Grundeigentumsverschuldung eine im Bausektor wohlbekannte Tendenz: der Bau eines Einfamilienhauses ist, als Folge der steigenden Bodenpreise und Baukosten, zu einem verbotenen Traum geworden, und die Bauherren sehen sich immer mehr gezwungen, Bankdarlehen zu verwenden. Heutzutage wird von einem Ferienhaus der gleiche Komfort verlangt, der von einem Wohnhaus (Isolierung, Zentralheizung, Räumlichkeiten, Ausrüstung) verlangt wird. In Piazzogna ist die Hälfte der nach 1970 gebauten Ferienhäuser mit recht hohen Hypotheken belastet. Das bedeutet, dass die Zinsen und andere Lasten des sporadisch bewohnten Ferienhauses gleich hoch zu stehen kommen wie diejenigen des urbanen Wohnsitzes.

Die räumliche Verteilung der Hypothekenbelastungen zeigt oberhalb des Dorfkerns und im Ortsteil Derbor eine höhere Verschuldung der Liegenschaften, in Übereinstimmung mit der dort erfolgten spekulativen Kleinparzellierung. Während die ersten Ferienhäuser wenig oder gar nicht belastet sind und viel Umschwung besitzen, sahen sich die Bauherren der 70er Jahre gezwungen, wegen der steigenden Bodenpreise kleinere Parzellen zu erwerben und höhere Bankdarlehen aufzunehmen. Die auffällig hohen Hypotheken der grossen Grundstücke oberhalb der Eisenbahnlinie sind sehr wahrscheinlich auf steuer-technische Gründe oder auf Kapitalbeschaffung für andere Zwecke zurückzuführen.



Abb. 7 Verschuldungsgrad des Grundeigentums in der Gemeinde Piazzogna (TI) – "pedemonte"-Zone – 1983<sup>23</sup>

1. Dorfkern von Piazzogna, 2. Eigentumswohnungskomplexe, 3. Mehr als 501.- fr./qm.
4. Zwischen 201.- und 500.- fr./qm. 5. Zwischen 101.- und 200.- fr./qm. 6. Zwischen 51.- und 100.- fr./qm. 7. Zwischen 11.- und 50.- fr./qm. 8. Weniger als 10.- fr./qm.

#### 4.4 Die Rurbanisierung der Kulturlandschaft im Spiegel der Grundeigentumsdynamik

Das Gambarogno zeigt heute eine ähnliche Grundeigentumsstruktur wie jene, die *W.A. Galluser* in Ronco s. Ascona vor fast zwanzig Jahren festgestellt hat. Ein Beweis dafür, dass die *Lex Von Moos/Furgler/Friedrich* den von ihr bekämpften Landverkauf an Ausländer nicht ganz unter Kontrolle bekam. Andererseits wurde das Problem falsch gestellt: der Landausverkauf in den Tessiner Fremdenverkehrsgebieten ist nicht nur auf die ausländische Kundschaft beschränkt, sondern umfasst die Gesamtheit der ortsfremden Nachfrage.

In Piazzogna ist die einheimische Bevölkerung in bloss dreissig Jahren zu einer Minderheit der Grundeigentumsbesitzer geworden (32% der gesamten privaten Eigentumsstufe), und das als Folge zweier gleichzeitig auftretender Phänomene:

- Die Abwanderung der Bauern-Grundeigentümer in die Stadttagglomerationen (33% der gesamten, privaten Eigentumsstufe gehört Tessinern, die zum grossen Teil aus dem Gambarogno stammen).
- Der Verkauf der Grundstücke an Ortsfremde (Tessiner, Deutschschweizer und Deutsche) für den Bau von Ferienhäusern und -wohnungen (22% der gesamten, privaten Eigentumsstufe).

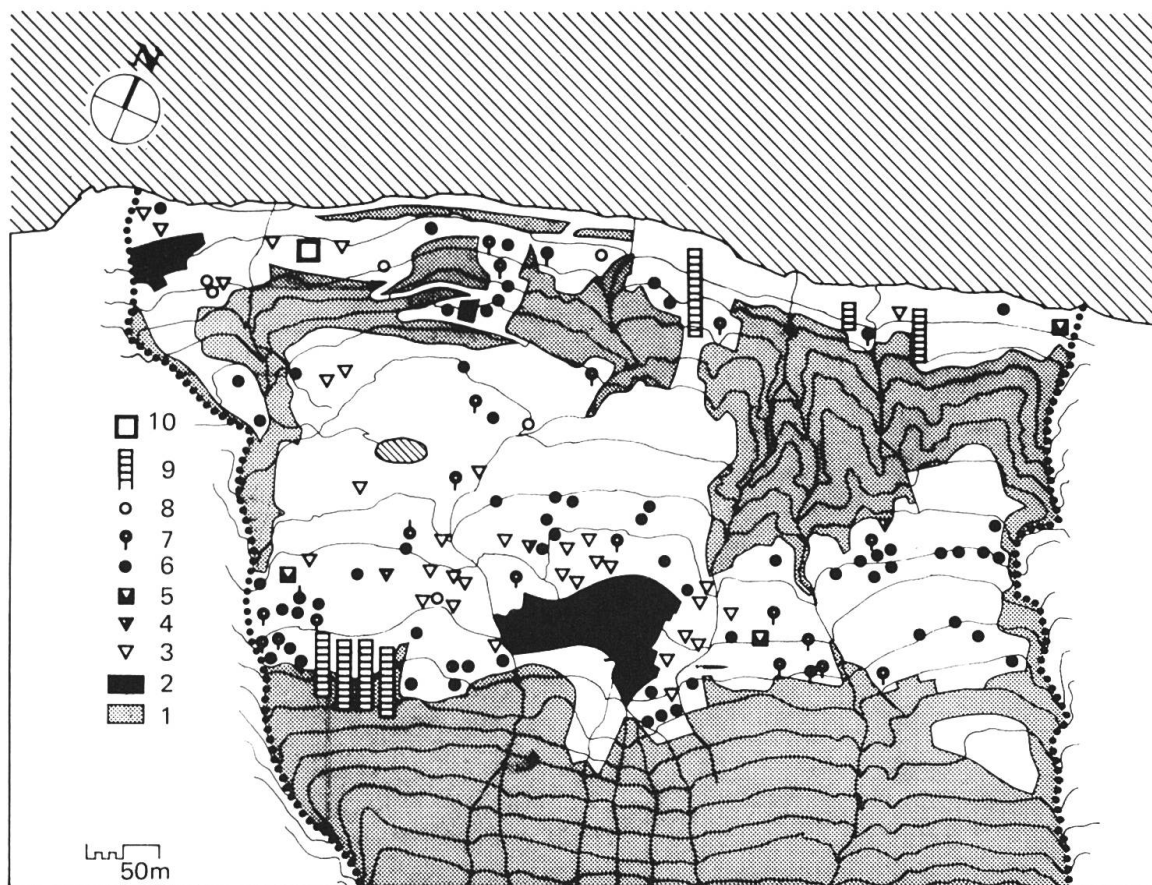


Abb. 8 Siedlungsfunktionen in der Gemeinde Piazzogna (TI) – "pedemonte"-Zone – 1983

1. Wald, 2. Dorfkerne von Piazzogna und Alabardia, 3. Hauptwohnungen, 4. Hauptwohnungen mit Ferienwohnung, 5. Hauptwohnungen mit Dienstleistungsfunktionen, 6. Ferienwohnungen von ennetbirgischen Schweizern, 7. Ferienwohnungen von Ausländern, 8. Ferienwohnungen von Tessinern, 9. Eigentumswohnungen, 10. Kurhaus

55% der gesamten, privaten Eigentumsstufe gehört also Stadtbewohnern, deren wirtschaftliche und soziale Existenz mit dem Gambarogno in keiner Beziehung steht. In dieser Hinsicht ist die Kategorie der Tessiner Grundbesitzer jener der Deutschschweizer und Ausländer gleichzustellen. Die gefühlsmässige und kulturelle Beziehung zum Herkunftsort geht bei den in der Stadt geborenen und aufgewachsenen Generationen ganz verloren.

Man kann ohne weiteres annehmen, dass sich die Situation von Piazzogna in mehr oder weniger zugespitzter Form auch in den anderen Gemeinden widerspiegelt. Das Gambarogno hat sich dabei auch in der Privateigentumsstruktur als eine ins urbane Grundeigentumssystem teilweise integrierte Peripherie entwickelt, die wichtige städtische Grundzüge aufweist:

- Die hohe Mobilität des Grundeigentums, das auch nach der Umwandlung der Agrarnutzung in Wohnfunktion noch weitere Handänderungen aufweist.
- Die steigende Grundeigentumsverschuldung.

Den produktiven städtischen Agglomerationen gegenüber unterscheidet sich diese periphere Zone durch spezifische funktionelle Eigenschaften der Bodennutzung:

- Der grösste Teil der Landfläche – obgleich in öffentlichem (“partiziat”) oder in privatem (Ortsansässige oder Ortsfremde) Besitz – ist so gut wie ganz verlassen oder sehr extensiv genutzt.
- Im übrigen Teil (“pedemonte”, “monti”) herrscht eine unproduktive Bodennutzung. Der Boden ist zu einem reinen Konsumgut geworden.
- Solche Bodennutzung weist sehr irrationale Formen auf: Sie ist zeitlich (Sommerferien) und räumlich (Streusiedlung) beschränkt, wirtschaftlich ungünstig (Ferienhäuser).<sup>24</sup>
- Es muss ein hoher Entfremdungsgrad festgestellt werden zwischen den städtischen Grundbesitzern und einer Liegenschaft, die selten gebraucht wird und die in einer Kulturlandschaft steht, die die Besitzer wenig kennen und die immer weniger den dort Wohnenden gehört.

Im Gegensatz zu den Anfängen des Ferienhaustourismus, wo die Wahl dieser Erholungsform dem Bedürfnis entsprach, ein Gebrauchsgut mit reproduktiver Funktion zu besitzen, haben heutzutage die Statussymbolfunktion und die Immobilieninvestitionsfunktion den Vorrang bekommen. Diese Ferienlandschaften haben sich dabei in reine Austauschgüter verwandelt, welche die öffentliche Hand ständig wiederaufwerten muss.

## 5 Ricapitolazione

### LA DINAMICA FONDIARIA COME INDICE DI RURBANIZZAZIONE

#### *Analisi geografica sulle dinamiche del paesaggio turistico del Gamparogno*

All’inizio degli anni Sessanta viene ultimata la nuova strada cantonale lungo la riva del lago e che da Magadino porta sino al confine. Le opere di miglioria fondiaria (raggruppamento dei terreni), eseguite quasi contemporaneamente, pongono la Riviera del Gamparogno nella condizione di accogliere il sempre maggior flusso turistico che ormai ha definitivamente cambiato rotta: i ‘lombardi’ hanno infatti da tempo lasciato il posto ai ‘teutonici’, siano essi confederati, tedeschi o olandesi.

La casa di vacanza monopolizza fin dall’inizio questo turismo di massa postbellico a scapito di altre strutture ricettive (alberghi, pensioni, case d’affitto, campeggi). Contrariamente a quanto generalmente assunto, l’enorme afflusso turistico non è stato in grado di contrastare l’emigrazione della popolazione indigena. L’aumento della popolazione residente è stato determinato dalla immigrazione di confederati (29% degli svizzeri) e di stranieri (14% del totale). L’evoluzione negativa della popolazione ticinese e l’aumento del tasso di invecchiamento potranno difficilmente cambiare di tendenza in considerazione dei prevedibili nuovi arrivi di confederati intenzionati a risiedere stabilmente nelle loro case di vacanza e al presumibile calo dei posti di lavoro una volta raggiunta la saturazione edilizia. Le strutture produttive del settore secondario si basano sul frontalierato e interessano aziende molto sensibili alle congiunture.

Il turismo delle case di vacanza ha portato a una preoccupante alienazione del territorio a estranei. L’emigrazione dei contadiniproprietari verso i centri urbani, la loro conversione occupazionale, e la vendita di terreni a estranei hanno ridotto la popolazione resi-

dente a diventare una minoranza di proprietari. La maggior parte del territorio privato (55%), in particolare quello edificabile (32% di confederati e 17% di stranieri), appartiene dunque a proprietari urbani la cui esistenza sociale e economica non ha più nessun rapporto di sorta con il Gambarogno. In questa prospettiva la categoria dei proprietari ticinesi è equiparabile a quella dei confederati e stranieri.

Il Gambarogno si presenta oggi come una periferia parzialmente integrata nel sistema fondiario urbano, assumendone alcune delle principali caratteristiche: la grande mobilità della proprietà fondiaria coinvolta in un numero sempre maggiore di transazioni anche dopo la trasformazione dell' 'utilizzo dei fondi da agricola a residenziale; il progressivo indebitamento ipotecario. Rispetto ai centri produttivi queste zone periferiche si distinguono dai primi per i specifici caratteri funzionali che assume la proprietà fondiaria: gran parte del territorio è praticamente abbandonato o usato estensivamente; nella restante parte assume un ruolo preminente l'uso improduttivo (consumo turistico voluttuario) con forme altamente irrazionali dal punto di vista temporale (uso stagionale) e spaziale (edilizia estensiva). Questi territori rurbanizzati stanno degradando a meri beni di scambio che l'ente pubblico è continuamente chiamato a rivalorizzare.

#### ANMERKUNGEN

- <sup>1</sup> Bei der vorliegenden Arbeit handelt es sich um die Zusammenfassung einer Diplomarbeit in Humangeographie an der Universität Basel (Prof. *W.A. Gallusser*).
- <sup>2</sup> "Das karge Ufer". So wird am Langensee das linke Ufer genannt im Gegensatz zum klimatisch begünstigten und historisch-wirtschaftlich reicheren rechten Seeufer.
- <sup>3</sup> Caviano, S. Abbondio, Gerra, S. Nazzaro, Piazzogna, Vira, Magadino, Contone und Indemini. Das "Circolo" ist eine administrative Unterteilung ohne materielle Befugnisse. Wenn in dieser Arbeit vom Gambarogno die Rede ist, handelt es sich um die ersten sechs obengenannten Gemeinden.
- <sup>4</sup> Vor der Trockenlegung des Piano di Magadino umfasste das Gambarogno als physisch-geographische, abgrenzbare Landschaft die Nordhänge von Cima di Medeglia, Monte Tamaro, Monte Gambarogno und Monte Paglione, dort wo das Ticino-Tal in der Alpenlängsrichtung verläuft.
- <sup>5</sup> Diese fehlende Besonnung vermeidet einerseits im Frühling verfrühtes Blühen. Andererseits begünstigt sie im niederschlagsarmen Winter eine höhere Boden- und bodennahe Luftfeuchtigkeit, und damit beschränkt sie die Möglichkeit der berüchtigten Waldbrände, welche das rechte Ufer so oft heimsuchen.
- <sup>6</sup> 1950 - 51 wurden die ersten Durchbrüche in den Dörfern Vira und Gerra, wo die alte Strasse durch 1,5 Meter breite Engpässe führte, unternommen. 1955 wurde Alabardia umfahren. Aber erst im Jahre 1966 war die kantonale Unterstrasse bis zur Grenze endlich fertig erstellt.
- <sup>7</sup> *Christaller, W.* Beiträge zu einer Geographie des Fremdenverkehrs. Erdkunde, Band IX, Heft 1, Bonn 1955.
- <sup>8</sup> Hier sei nur der bekannte Schweizer Schriftsteller *Max Frisch* genannt. Er erlebte die zweite Mobilmachung in der Valle Onsernone (siehe "Das Dienstbüchlein"), wo er später ein Haus kaufte.
- <sup>9</sup> Der Schweizer Verein für Familienherberge (75 Ferienwohnungen) und die Gewerkschaft Bau und Holz (30 Ferienhäuser).
- <sup>10</sup> *Veyret-Verner, G.* Population, Paris 1959. Mit Überalterungsziffer meint die Autorin das Verhältnis zwischen den Altersstufen über 60 und unter 20 Jahren. Mit einer Ziffer zwischen 0,4 und 0,7 ergäbe sich schon eine Tendenz zur Überalterung der Bevölkerungsgruppe.
- <sup>11</sup> Die Alterspyramiden bestätigen diese Tendenz mit einer Verengung bei der männlichen Altersklasse zwischen 20 und 30 Jahren.

- 12 Ausserdem hat man in Vira und in Piazzogna, wo diese LNF liegen sollte, eine nur geringe Fläche landwirtschaftlich genutzt, als Freizeitbeschäftigung.
- 13 Die ursprüngliche Kultur der Rebe an den Bäumen.
- 14 *Weiss, R.* Häuser und Landschaften der Schweiz. Zürich 1959, 230-234.
- 15 ORL-Arealstatistik 1972. Die Überprüfung erfolgte durch die Summe von unabhängig erhobenen Flächen: für den Wald die photogrammetrische Aufnahme von 1972; für die agrarisch benutzte Fläche die LN-1980; für die bebaubare Fläche die Ortsplanungen von 1983.
- 16 Zwischen 1860 und 1950 beschränkte sich die Bautätigkeit auf die Trassierung der Eisenbahn mit ihren Dienstbauten, auf den Bau einiger Villen und auf die Ausführung landwirtschaftlicher Meliorationen wie Wasserfassungen und -leitungen und Landstrassen.
- 17 Der "Consortio" ist die Zwangsgenossenschaft aller privaten Grundeigentümer zur Ausführung der Güterzusammenlegung.
- 18 *Gallusser, W.A.* Siedlungsentwicklung und Grundeigentumsverhältnisse in der modernen Tessiner Kulturlandschaft. Regio Basiliensis 9, Basel 1968, 215-235. Ausnahmen sind ein von einer Gemeindegemission verfasster Bericht über Carona (1983) und andere Arbeiten von didaktischer Prägung an der Architekturabteilung der STS (Altstadt Mendrisio: 1982, Lugano's Viertel Molino Nuovo: 1983, Bauzone Ponte Capriasca, 1984).
- 19 *Gallusser, W.A.* Veränderungen im Grundeigentum als Ausdruck der Raumdynamik. Siedlungsgeographische Studien. Berlin 1979, 465-482.
- 20 Die Tessiner Form der Bürgergemeinde bzw. einer Körperschaft.
- 21 Zwischen 1845 und 1870 wurden für alle sechs Gemeinden Steuerkataster errichtet. Das definitive Grundbuch ist zuerst in Piazzogna (1949) und zuletzt in Caviano (1983) eingeführt worden.
- 22 Das meiste Land gehörte sechs Familien aus Piazzogna und Alabardia: Andreotti, Bonetti, Buetti, Meschini, Paroni und Pelloni.
- 23 Quelle: Grundbuchamt und Steuerkataster.
- 24 *Krippendorf, J.* Errori nello sviluppo del turismo svizzero. ETT-Bellinzona 1982.

## LITERATUR

- Annuario statistico del Cantone Ticino. Jahresberichte. Bellinzona. Arealstatistik der Schweiz 1912, 1952 und 1972, Bern
- Billet, J.* (1972): Le Tessin. Essai de géographie régionale. Grenoble
- Bridel, L.* (1977): Les problèmes du tourisme tessinois sous l'angle de la demande. Projet de recherche. Lausanne
- ETG (Ente turistico del Gambarogno): Jahresberichte. Gerra Gambarogno
- ETT (Ente turistico ticinese): Jahresberichte. Bellinzona
- Galli, A.* (1937): Notizie sul Cantone Ticino (3 Bände). Bellinzona
- Gallusser, W.A.*: (Siehe Anmerkungen 18 und 19)
- Gallusser, W.A.* (1979): Über die geographische Bedeutung des Grundeigentums. Geographica Helvetica, Nr. 4
- Gilardoni, V.* und *Padre Rocco da Bedano* (1969): Riviera del Gambarogno. Opera svizzera dei monumenti d'arte, Bellinzona

*Hantke, R.* (1983): *Eiszeitalter*. (3 Bände), Thun

RLVM (Regione Locarno e Valle Maggia) (1979): *Programma di sviluppo*. Locarno

*Sereni, E.* (1974): *Storia del paesaggio agrario italiano*. Roma

URE (Ufficio ricerche economiche) (1979): *Documentazione sulla demografia e sull'occupazione nella RLVM*, Bellinzona

Ufficio dei registri del distretto di Locarno

URBIPLAN (1981): *Relazione finale di pianificazione. Piano regolatore dei comuni del Gambarogno*. Bellinzona

*Weiss, R.*: (Siehe Anmerkung 14)