

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 143 (2017)  
**Heft:** 30-31: Alpentourismus : konträre Dorfansichten

**Artikel:** Vom Kurort zur urbanen Freizeitarena  
**Autor:** Knüsel, Paul  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737390>

### **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:** 15.01.2026

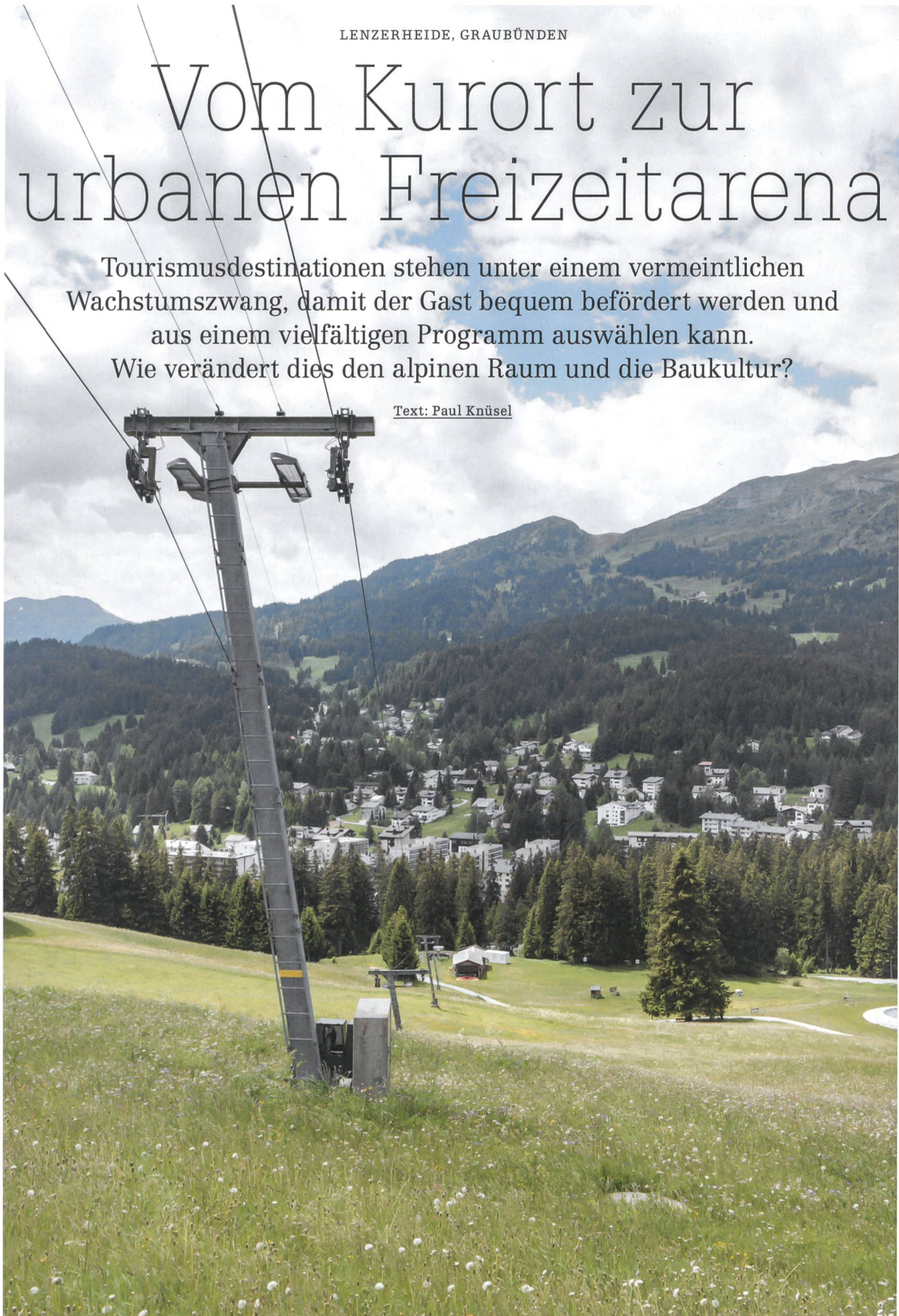
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

LENZERHEIDE, GRAUBÜNDEN

# Vom Kurort zur urbanen Freizeitarena

Tourismusdestinationen stehen unter einem vermeintlichen Wachstumszwang, damit der Gast bequem befördert werden und aus einem vielfältigen Programm auswählen kann. Wie verändert dies den alpinen Raum und die Baukultur?

Text: Paul Knüsel



Blick auf die Lenzerheide und den überbauten Hang von Sporz, mit dem Skilift Dieschen im Vordergrund.



Die Lenzerheide geografisch zu verorten ist eine verwirrende Aufgabe. An sich bildet sie den Passübergang zwischen Chur und Tiefencastel; südlich des Heidsees befindet sich der höchste Punkt. Die politische Heimat ist geräumiger; zusammen mit vier weiteren Siedlungsfractionen gehört «Lai» zur Gemeinde Vaz/Obervaz. Das Tumelfeld für Schneesportler ist noch einmal bedeutend grösser; die Skidestination Lenzerheide beginnt mitten in Churwalden und endet am Obersee von Arosa. Seit drei Jahren verbindet eine Seilbahn die beiden Mittelbündner Skiorte Lenzerheide und Arosa zum «grössten zusammenhängenden Wintersportgebiet in Graubünden». Trotz fehlendem Gletscher ist die «Lenz» nun eine international bekannte «Top-Skidestination».

Wo früher verstreute Aclas (dt. Maiensässe) bewohnt und bewirtschaftet wurden, ist Ende des 19. Jahrhunderts ein Relais auf dem Weg ins Engadin entstanden. Und was damals als beschaulicher Kurort begann, ist inzwischen zur Tourismusfabrik für die breite Masse geworden. Etwa 1.2 Mio. Gäste zählen die Bergbahnen im Jahr. Zuletzt wurden über 10 Mio. Franken jährlich in Neues investiert; aber die schneearmen Winter haben, trotz Zusammenschluss mit Arosa, einen Rückgang der Frequenzen bewirkt. Welche Risiken sind mit dem Ausbau des Tourismusangebots verbunden?

## Massentourismus als Ansichtssache

Die Lenzerheide ist auch eine raumplanerische Ansichtssache. Das Hochtal ist massiv zersiedelt; der Siedlungskern wirkt eher ungeformt und schwächig. Die kommunale und touristische Entwicklungsstrategie bestand bisher im Wesentlichen darin, die Ränder und Berghänge mit Immobilien zu verbauen. So ist aus Vaz/Obervaz die Bündner Ferienwohnungshochburg entstanden; der Zweitwohnungsanteil liegt bei 77%. Das generelle Bauverbot wird zwar Druck aus der Landschaft nehmen; aber wie geht die Siedlungsgeschichte der Gemeinde weiter? In der Lenzerheide sind der Tourismus und die Gemeindeentwicklung mehrfach eng miteinander verbunden. Einwohner- und Bürgergemeinde sind selbst im Besitz von 49% der Bergbahnaktien. Schwächelt der Fremdenverkehr, spürt dies schnell auch die Bevölkerung. Wie die bauliche, räumliche und nachhaltige Entwicklung weitergehen soll, ist Thema der folgenden Ortsbesichtigung. Welche funktionalen Ansprüche hat die Lenzerheide zu erfüllen, und wie gut sind die Chancen für eine positive Entwicklung?

Gemeindepräsident Aron Moser glaubt an die Vorwärtsstrategie: «Wenn wir nicht Neues wagen, gehen wir unter.» Christoph Suenderhauf, Verwaltungsratspräsident der Lenzerheide Bergbahnen, erwartet aber, dass sich die öffentliche Hand stärker beteiligt: «Der Aufwand für die Beschneigung ist meiner Meinung nach Teil eines Service public.» Richard Atzmüller, Leiter des kantonalen Amtes für Raumentwicklung, strebt dagegen ein «ausgewogenes Verhältnis zwischen intensiver und entspannter Tourismusnutzung und

ein tragfähiges Nebeneinander» an. Derweil hofft Stefan Forster, Leiter einer Forschungsgruppe Tourismus und Nachhaltige Entwicklung, «dass der Massentourismus nachhaltiger gestaltet wird». Und Architekt Jon Ritter – mehrere Neubauten stammen aus dem Büro, das er zusammen mit Michael Schumacher führt – will dem Tourismusort zu einem Ausdruck verhelfen, in dem sich «Identität und Service» in Balance halten.

## Der Einstieg: Portal Churwalden

Staus vorbehalten, ist die Lenzerheide in anderthalb Stunden aus den Agglomerationen Zürich oder Zug erreichbar. 80% der Schneesportler kommen jeweils nur für einen Tag; morgens und abends strömen jeweils deutlich über 10000 Autos durch die Dörfer auf der Anfahrtsstrecke. Zwar hat der Kanton Graubünden die Möglichkeit einer Bahnverbindung ab Chur überprüft, die Pläne wurden aber aus Kostengründen zu den Akten gelegt. Stattdessen werden die Hauptstrasse ausgebaut und die Anreise für Touristen verkürzt. Seit letzter Wintersaison ist nun Churwalden der vorgezogene Ein- und Umsteigepunkt für die Lenzerheide. Ab hier können Autofahrer und ÖV-Reisende auf die Bergbahnen wechseln. Die frühere Talstation wurde zum komfortablen Empfangsareal mit Parkleitsystem und neuem Postautoterminal umgebaut.

Hauptelement des Churwaldner Knotens ist ein Empfangs- und Einstiegsgebäude, das ein sichtbares und modernes Zeichen für den freundlichen Empfang setzen will. Ritter Schumacher Architekten haben das Bahnportal als Landmarke entworfen. Es wurde mehrfach ausgezeichnet, zuletzt mit dem Award 2016 für Marketing und Architektur. Gestaltungsmerkmal ist die topografisch eingepasste, geschwungene Form. Zwei Rampen verschränken sich am Fuss des Abhangs ineinander. Der Eingang, eine Glasfront, wird durch eine Sichtbetonwand umrahmt. Auf der rechten, abgestuften Seite folgt eine Dachterrasse; der Fensterschlitz links bringt Tageslicht in das mit Holz ausgekleidete Restaurant. Die Aussenfassade ist derweil aus Sichtbeton mit einer unregelmässigen Rippenstruktur.

In Sichtweite davon hat das Büro auch den Bushof realisiert, mit ebenso ausgeprägtem Materialisierungscharakter. Die alte Postautohaltestelle an der



Situation, Mst. 1:500000.





**Portal Churwalden:** vorgezogener und auffälliger Einstieg in die Feriendestination Lenzerheide (Architektur: Ritter Schumacher, Chur; Bauingenieur: ewp, Chur; Baujahr: 2016).

Hauptstrasse ist durch einen Holzpavillon ersetzt worden; die Konstruktion ist pilzförmig, besitzt Lamellenwände und kragt nach oben aus. Im Innern befinden sich ein geschützter Warteraum sowie ein Migros-Markt. Ursprünglich war ein einfacher Unterstand gedacht; die konzeptionelle Erweiterung und die Zusatznutzung hatten die Architekten ins Spiel gebracht. Geholfen hat, dass Gemeinde und Bahnbetreiber gemeinsam ein übergeordnetes Arealentwicklungskonzept erarbeitet haben. Anstatt weiterhin von der Verkehrs lawine überrollt zu werden, kann Churwalden nun darauf hoffen, als Teil der Feriendestination wahrgenommen zu werden und davon selbst mehr zu profitieren.

### Das Revier: Destination im Ausbaumodus

Unübersehbar sind auch die Spuren, die die meistens nur temporär genutzte, touristische Infrastruktur in der Landschaft hinterlässt. Neben dem Portal Churwalden zieht sich eine Kette aus Schneekanonen den Hang hinauf, und gleich daneben windet sich das Gerüst einer Rodelbahn auf den Nachbargipfel. Die Berghänge rund um die Lenzerheide sind noch weiträumiger mit dem üblichen Skisportinventar aus Waldschneisen, Bahnstationen und Masten verstellt. Immer mehr Sommeraktivitäten werden sichtbar; durch die Bäume schimmert eine braune Piste für Downhillbiker. Und den Heidsee überspannt eine Leine, die Wakeboarder über Wasser hält. Am Ostufer wird eben noch gebaut: Die Talstation der Rothornbahn erhält ein Parkhaus, daneben entsteht eine Herberge für Budgettouristen.

Die Feriendestination Lenzerheide ist im Ausbaumodus: 140 Mio. Franken haben die Bergbahnen in den letzten elf Jahren investiert. Raumplanerisch ist diese Entwicklung grundsätzlich kompatibel. Gemäss dem Richtplan Graubünden ist es ein «Intensiv-erholungsgebiet»; der kommunale Zonenplan hat Platz für «Wintersportzonen», «Bikerouten» und «Anlagen für die technische Beschneiung» reserviert. Im Einzelfall und bei Baubewilligungen wird dennoch intensiv darüber diskutiert. Das letzte Mal opponierten die

Umweltorganisationen vor über zehn Jahren gegen die Verbindung der Nachbar-Skigebiete. Damals starteten die Lenzerheide Bergbahnen ihre Investitions-offensive in die Urdenbahn und leistungsfähigere Verteilkorridore. Das meiste ist inzwischen in Betrieb. Diesen Winter folgt das vorerst letzte Ausbauprojekt, ein Berghaus unterhalb des Parpaner Schwarzorns. «Die Infrastruktur ist komplett; nun folgt die Konsolidierungsphase», bestätigt Verwaltungsratspräsident Suenderhauf. Das Wetter und die Gäste bestimmen ab jetzt, wie schnell das gelingt. Ein sehr guter Wintertag lockt bis zu 20000 Skifahrer und Snowboarder an; im Sommer ist man bereits mit einem Zehntel zufrieden. Speziell die Mountainbiker sind begehrte Gäste. Denn anders als Wandersleute bevorzugt der Radler eine Bahnfahrt auf dem Weg nach oben.

Mehr Gäste im Sommer und Touristen, die statt nur einen Tag mindestens ein Wochenende verweilen, lautet der Businessplan, der zur besseren Auslastung der Feriendestination führen soll. Die aktuell 1500 Hotelbetten müssen daher Zuwachs erhalten. Allein 200 trägt das «Revier» dazu bei, die neue Herberge an der Rothorn-Talstation. Weitere Hotelprojekte sind geplant. Allerdings wird nicht alles begrüsst: Vor fünf Jahren hat sich die Stimmbevölkerung gegen ein Ferienresort ausgesprochen. Gegen die Erweiterung des Hotels Seehof hatten sich benachbarte Ferienhausbesitzer zwischenzeitlich gewehrt. Und wie es mit dem Kurhaus in der Ortsmitte von Vaz/Oberbaz weitergeht, liegt in den Händen des Privateigentümers.

### Der Kurplatz: Kleinstadt Vaz/Oberbaz

Das Kurhaus in der Lenzerheide markiert den Beginn der jungen touristischen Entwicklung. Vor 135 Jahren stand das Haus allein am höchsten Punkt; 1899 wurde es zum Jugendstilhotel ausgebaut. Seither haben zusätzliche Dependancen die einst stolze Anlage entstellt. Und neuerdings ist die Zukunft höchst ungewiss. Aktueller Besitzer ist der Bündner Immobilieninvestor Remo Stoffel, der den Komplex durch Neues, Modernes und Komfortables ersetzen will. Ein erstes Ersatzprojekt scheiterte an der Zweitwohnungsinitiative. Gemäss Gemeindepräsident Aron Moser hofft man weiterhin auf eine Erneuerung, die auch den Dorfkern unmittelbar betreffen wird. Denn das Kurhaus steht am historischen Postplatz, der inzwischen als Autoparkplatz genutzt wird, aber das Potenzial für ein öffentliches Ortszentrum hat. Die Autos sollen verschwinden, so der Plan. «Wann dies passiert, entscheiden die privaten Eigentümer», ergänzt Moser. Wie die Ortsmitte aufgewertet werden könnte, zeigen die Erneuerungsprojekte, die zuletzt realisiert worden sind. Die Wohn- und Geschäftshäuser neueren Datums sorgen, mitten im kommerziellen Zentrum der Lenzerheide, erstmals für kleinstädtisches, lebendiges Flair.

Direkt an der «voa principala» wurde ein fünfstöckiger Neubau mit Arkade, Satteldach und mineralischer Fassade (Giubbini Architekten) erstellt, in dem sich das Tourismusbüro befindet. Sein jüngstes





**Das neue ÖV-Terminal von Churwalden:** In Laufristanz zur Bergbahn ist ein multifunktionaler Pavillon mit Warteraum und Einkaufsladen entstanden (Architektur: Ritter Schumacher, Chur; Holzbau: Frommelt, Schaan; Baujahr: 2016).



Die Wohn- und Geschäftshäuser neueren Datums sorgen, **mitten im kommerziellen Zentrum der Lenzerheide**, erstmals für kleinstädtisches, lebendiges Flair («Senda», Architektur: Ritter Schumacher, Chur; Bauingenieur: ewp, Chur; Baujahr: 2016).





Neue Ferienresorts werden in der Lenzerheide kritisch beäugt. Die rund 40-jährige Feriensiedlung «Soleval» darf dagegen als selbstbewusster Zeitzeuge der alpinen Tourismusarchitektur wahrgenommen werden.

Vis-à-vis bildet die zweiteilige Überbauung «Senda» (Ritter Schumacher), deren Architektur das Dorfbild noch stärker – mit weiten Fensterlaibungen im Sgraffitorahmen und hellen Farben – modernisieren will. Von den chaletartigen Nachbarhäusern wurde das Satteldach übernommen; anstelle der Holzbalkone sind Loggien in die Lochfassade eingezogen worden. Das Erdgeschoss des vorderen Wohnhauses wird als Café genutzt und wendet sich mit Terrasse und Treppe einladend dem Postplatz zu. Die übrigen Einkaufsläden und Hoteladressen liegen an der viel befahrenen Hauptstrasse; für Passanten wird es schnell eng.

Aufgefrischt worden ist auch der Auftritt der kommunalen Verwaltung, einen Steinwurf vom Zentrum entfernt. Das Gemeindehaus (Architekturbüro Michael

Hartmann) wurde vor drei Jahren bezogen. Die Fassaden vereinen Stein und Glas, und das Dach ist beinahe flach. Das Gebäude ist das Resultat eines Wettbewerbs unter einheimischen Architekten und versucht wie viele andere Neubauten, das vorherrschende Siedlungsbild aus alter, neuer und imitierender Chalet- und Holzarchitektur zu durchbrechen. Auf dem Rundgang mit Architekt Ritter gibt es zudem überraschende Zeitzeugen der alpinen Tourismusarchitektur zu entdecken. Neben dem Schwimmbad zelebriert eine rund 40-jährige Feriensiedlung selbstbewusst den Sichtbeton und die damals vorherrschende kollektive Wachstumseuphorie. Und auch die Jugendherberge ist ein Blickfang; das modernistische und sachliche Gebäude aus den 1930er-Jahren überragt den Villenhügel von Valbella.



Die Suche nach einem Zentrum und einer Identität (Zentrum von Vaz/Obervaz): Wie können sich die Standortgemeinde und die Tourismusdestination gegenseitig positiv beeinflussen?



## Am Hüslihang: Erst- statt Zweitwohnungen

Die Lenzerheide hat fast dreimal mehr kalte als warme Betten anzubieten. Die Zahl der Zweitwohnungen ist in der Gemeinde mit rund 2600 Einwohnern auf über 4000 angestiegen. Entsprechend locker sind die Hänge nördlich, südlich und westlich des Heidsees überbaut (vgl. TEC21 19–20/2015). Der Bau neuer Ferienwohnungen ist generell verboten; befürchtet wurde ein dramatischer Rückgang der Bautätigkeiten und des Steuerertrags. Allerdings bleibt die Umwandlung von Altbauten zu Zweitwohnungsadressen erlaubt, weshalb nun Umbauaktivitäten zunehmen. Gemeindepräsident Moser beurteilt die Finanzprognosen daher rosig; die Gemeindeversammlung darf demnächst entscheiden, ob der Steuerfuss gesenkt werden soll.

Parallel dazu streckt die Gemeinde wohnpolitische Fühler aus: Junge Familien sollen die Lenzerheide als Alternative zur Agglomeration Chur entdecken und im Ferienort wohn- und sesshaft werden. Die Bürgergemeinde hat bereits eine eigene Parzelle direkt neben dem Gemeindehaus mit Mehrfamilienhäusern überbaut. Auch der Kanton hält mehr Werkpendlerverkehr hinunter ins Bündner Rheintal für vertretbar. Dass sich dadurch die Abwanderung aus dem benachbarten Hinterland verstärkt, kann gemäss Raumplaner Atzmüller nicht ausgeschlossen werden.

Das angestrebte Bevölkerungswachstum muss jedoch mit der Siedlungsverdichtung vereinbar sein. Freie Bauparzellen sind selbst in Zentrumsnähe reichlich vorhanden. Die eingezonten Flächen in den Fraktionen Lenzerheide und Valbella sind laut einer Berechnung des Kantons erst zu 76 % überbaut. Allerdings hat sich eine Reserve angehäuft, die es zu reduzieren gilt. Die laufende Richtplanrevision des Kantons weist einen Rückzonungsbedarf für etwa 20 ha Bauland aus, rund die Hälfte der unüberbauten Flächen.

## Nachhaltigkeit am Berg

Die Destination Lenzerheide konsumiert jährlich rund 9 GWh Strom, etwa 10 % mehr als die Stadt Chur. Fast ein Drittel beanspruchen die Pumpen der Beschneiungsanlage. Weitere Grossverbraucher sind die Bahnen, Lifte und Restaurants. Die Nachhaltigkeitsbemühungen am Berg konzentrieren sich hauptsächlich auf den Energiekonsum. Mit der kantonalen Energiebehörde wurde ein Effizienzprogramm vereinbart, das aus über 100 gebäude- und bahnbezogenen Massnahmen besteht. Wo möglich wird die Abwärme der Sesselbahnmotoren genutzt; und die Schneehöhe wird laufend gemessen, um die künstliche Beschneigung zu optimieren. Zusätzlich beziehen die Bergbahnen Strom aus «100 % erneuerbarer Energie wie Wasserkraft und Sonne», teilweise mit eigenen PV-Dächern.

Auch die Gemeinde macht Ernst mit der Energieeffizienz. Sie ist Mitglied des Energiestadt-Vereins und strebt die «2000-Watt-Gesellschaft» an. Das neue Gemeindehaus erfüllt den Standard Minergie-P, und im



**Spuren in der Landschaft und hoher Energiekonsum:**  
Wie nachhaltig ist eine Skidestination? (Blick auf Pradaschier.)

Zentrum von Vaz/Obervaz wird ein Biomasse-Wärmeverbund laufend ausgebaut. Lokale Sorgenkinder sind derweil der motorisierte Individualverkehr sowie die dauerbeheizten Feriendomizile: Gemäss einer Analyse der ETH Zürich reisen fast 80 % der Gäste mit dem Auto an, und die Ferienwohnungen werden selbst bei Abwesenheit im Winter auf mindestens 15 °C beheizt. Dieser Energieverschleiss soll nun aber verhindert werden: Seit letztem Jahr schreibt das kantonale Energiegesetz vor, die Heizung bei Neubauten und Ersatzanlagen dank Fernsteuerung jeweils niedriger einzustellen.

Ergänzend glaubt Stefan Forster von der ZHAW-Forschungsgruppe Tourismus und Nachhaltige Entwicklung in Wengen, dass «noch viel Potenzial im Absatz von Regionalprodukten besteht» – sie haben ökologische Vorteile und sind bei den Gästen äusserst beliebt. Massentourismus und nachhaltige Entwicklung sind zwar schwierig in Einklang zu bringen, doch erst wenn die Gäste sensibler auf die Belastung für Landschaft und Umwelt reagieren, wird ein Umdenken in der Tourismusindustrie stattfinden. «Bisher vertrauen die meisten Destinationen noch zu sehr auf konventionelle Ausbaukonzepte», lautet Forsters Fazit. •

Paul Knüsel, Redaktor Umwelt/Energie



Redaktion vor Ort: Reichhaltiges Bildmaterial zu diesem Artikel findet sich unter [www.espazium.ch/fotos-lenzerheide](http://www.espazium.ch/fotos-lenzerheide)