

Kalte Betten – warme Betten – schönes Land

Schwer lösbare Zielkonflikte zwischen Raumplanung und Tourismus

Von A. Neukom, *Neue Zürcher Zeitung* vom 3. Januar 2008



Nicht nur im Engadin: Ferienwohnungen in den Bergen stehen meist leer (Bild: NZZ/C. Beutler)

Der Zweitwohnungsboom in den Berggebieten hält unvermindert an, die alpine Landschaft gerät immer weiter unter Druck. Das hat seine Hauptgründe bei der Entwicklung im Mittelland, an Vorschlägen zur Remedur im Berggebiet fehlt es nicht. Ihre Anwendung freilich ist umstritten. Tragfähige regionale Konzepte wären ein bedeutender Fortschritt.

Nkm. Der Tourismus frisst Landschaft – ein wüster Satz für eine wüste Realität. Für eine alte Realität zudem. Angesprochen sind die Zweitwohnungen, vornehmlich in den Berggebieten, die bisher stets die Hauptregionen des schweizerischen Tourismus waren. Jürg Stettler, Leiter des Instituts für Tourismuswirtschaft (ITW) der Hochschule Luzern, zitiert – an einem Symposium des Touristikunternehmens Hapimag in Interlaken – den tourismuswissenschaftlichen Altmeister Jost Krippendorf und dessen Standardwerk «Die Landschaftsfresser» aus dem Jahr 1976. Zu dessen 4. Auflage (1986) schrieb Krippendorf: «Ist es nicht unheimlich, dass dieses Thema ein Dauerbrenner bleibt, ja in verschiedenen Feriengebieten aktueller denn je ist? Obwohl man darüber seit über einem Jahrzehnt spricht, Bücher veröffentlicht, Kongresse und Round-Table-Gespräche durchführt und politische Bekenntnisse abgibt. Obwohl die Zusammenhänge längst jedermann klar geworden sein müssen. Obwohl es kaum noch Forschungslücken gibt und man eigentlich genau weiss, wie

dem Ganzen beizukommen wäre, damit es endlich aufhört.» Stettler befürchtet – eine pessimistische Bilanz – dass die Zweitwohnungen auch 2030 ein ungelöstes Problem sein werden oder dass die Probleme sogar noch weiter zunehmen werden.

Platzbedarf und schlechte Auslastung

Das Problem der Zweitwohnungen stellt sich zumindest in doppelter Hinsicht: Einerseits im bereits angesprochenen Platzbedarf, der die schöne Landschaft, das wichtigste touristische Kapital der Schweiz, beeinträchtigt und zudem auch den traditionellen Ortsbildern Abbruch tut. Andererseits sind Zweitwohnungen oft nur während weniger Wochen belegt. Sie werden von den Besitzern nur widerwillig oder gar nicht an Feriengäste vermietet. Das schöne Land leidet, obwohl die Betten kalt bleiben. Gleichzeitig klagt auch die traditionelle Hotellerie über allzu hohe freie Kapazitäten; auch im Hotel bleibt manches Bett kalt.

Krippendorf hatte für den Zeitraum von 1970 bis 2000 eine Zunahme der Zweitwohnungsbetten von 580 000 Einheiten auf möglicherweise 1,345 Millionen Einheiten prognostiziert – ein Wachstum um 132 Prozent. So schlimm war es – im schweizerischen Durchschnitt – dann doch nicht: 2006 waren 1 Million Einheiten erreicht, eine Veränderung um 72 Prozent gegenüber 1970. Ganz falsch lag Krippendorf indessen mit seinen Hotellerie-Prognosen: Ein Wachstum um 150 000 Hotelbetten bis 2000 hatte er vorausgesagt, eine Zunahme um 57 Prozent. Bis 2006 haben die Hotelbetten (gegenüber 1970) um knapp 10 000 – minus 4 Prozent – auf 255 000 abgenommen.

Von den zwischen 1960 und 1990 gebauten Zweitwohnungen, so rechnet Stettler vor, sind 17 Prozent von Ausländern erworben worden, 83 Prozent von Schweizern. Die viel beklagte Zersiedelung des touristischen Alpenraumes ist in erster Linie von Schweizern gemacht. Studien haben ergeben, dass viele Besitzer von Zweitwohnungen es nicht nötig haben, diese zu vermieten, für einige handelt es sich um ein Statussymbol, andere wollen sich in der Nutzungsflexibilität nicht einschränken lassen. Manche befürchten Schäden durch Fremdnutzungen – was durchaus nicht aus der Luft gegriffen ist. Wie auch immer: Von 450 000 Ferienwohnungen in der Schweiz sind gerade einmal 20 000 in den elektronischen Buchungssystemen greifbar, wie Mario Lütolf, Direktor des Schweizer Tourismus-Verbandes, beklagt. Ferienwohnungen rentieren selten, sie bleiben Luxus, den sich bisweilen auch manche Leute leisten, deren wirtschaftliche Kapazität für den teureren Kauf eines Erstwohnungs-Eigenheims nicht ausreicht.

Die Gründe liegen im Mittelland

Wer will, kann diese Entwicklung mühelos mit Zahlen und Erhebungen belegen. Die Gründe dafür sind jedoch nicht nur individuell konkret fassbar, sondern wohl ebenso in allgemeinen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte zu suchen, und zwar im schweizerischen Hauptlebensraum, dem Mittelland. Die Bildung und das Zusammenwachsen von grossen Agglomerationen hat zur «Verstädterung» weiter Landesteile geführt. Dies durchaus nicht nur im Sinne einer massiven Ausweitung von Bausubstanz und Infrastrukturen, sondern auch auf der Ebene der Mentalitäten. Das «Lande» ist längst kein verbreiteter Bevölkerungstypus mehr; alle geniessen ähnliche Alltagsangebote, was sich nicht zuletzt im immer wichtiger werdenden Freizeitbereich niederschlägt. Der Gegensatz von Stadt und Land hat sich weitgehend aufgelöst, zugunsten einer im Ganzen eher urban geprägten Lebensform. Geblieben jedoch ist auch in der zahlenmässig dominierenden urbanen Bevölkerungsgruppe der alte Hang der städtischen Bürger zum Landleben. Doch der Gegensatz von Stadt und Land ist in der Schweiz nur noch als Gegensatz von Berg und Tal erlebbar. Der hausgemachte

Siedlungsdruck auf die alpine Landschaft – zu einem guten Teil als Bau von Zweitwohnungen fassbar – hat strukturelle und sozialpsychologische Gründe im Mittelland.

Dagegen ist vermutlich kein Kraut gewachsen. Längst schon hat die beschriebene Entwicklung ein Stadium erreicht, dass wichtige touristische Destinationen zu eigentlichen inneralpinen Städten geworden sind, die als Siedlungen kaum mehr ländlichen Charakter und Charme aufweisen als Bern Bethlehem oder Zürich Schwamendingen. Die Sehnsucht nach dem «Ländlichen» lässt – ein Paradox – auf diese Weise auch Teile des Berggebiets verstädern. Der gute Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen trägt das Seine dazu bei, und die einheimische Bevölkerung findet meist einigen Gefallen an dieser Entwicklung. Die Bedeutung der Bauwirtschaft als Arbeitgeberin ist in vielen Berggebieten stark – nicht zuletzt, weil es zu ihren Arbeitsplätzen oft keine Alternativen gibt. Die Alarmglocken in den betroffenen Regionen läuten deshalb kaum je aus raumplanerischen oder landschaftsschützerischen Gründen, sondern erst dann, wenn Boden- und Immobilienpreise die Existenzmöglichkeiten der Einheimischen, meist der jüngern Generation, einschränken, also dann, wenn der Schaden bereits angerichtet ist.

Gegenmittel in Hülle und Fülle

An Vorschlägen für Remeduren angesichts dieser Situation mangelt es nicht. Genannt werden etwa die Festlegung von Erstwohnungsanteilen, Zweitwohnungsquoten (Kontingentierungen), Zonen für Einheimische, eine Nutzungs- und Vermietungspflicht, Zweitwohnungs- und Liegenschaftensteuern, massiv höhere Kurtaxen, Verkleinerungen der eingezonten Flächen. Auf höchster politischer Ebene wird nach einem Siedlungskonzept des Bundes gerufen und nach einer neuen Kompetenzregelung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden. Oder es wird von den Kantonen eine Anpassung der Richtplanungen verlangt, in welcher der Zweitwohnungsbau grundsätzlich geregelt wird.

Zu einigen dieser Vorschläge, z. B. zu den Zweitwohnungsquoten, sind eidgenössische Volksinitiativen unterwegs. Festzustellen ist indessen, dass sich die Kantone nach wie vor vehement gegen grössere Raumplanungskompetenzen des Bundes wehren, dass aber das Verständnis für Koordinationsbedürfnisse wächst und dass die Kantone zunehmend auch bereit sind, eine ordnende Funktion gegenüber kommunalen Ansprüchen zu übernehmen. Heute verfügen manche bevölkerungsmässig kleine Gemeinden – und ihre Gemeinderäte – über ein grosses und damit landschaftsbildendes Territorium. Wenn man schon mit Recht immer wieder betont hat, dass Landschaften nicht an Kantonsgrenzen ihr Ende finden, so gilt das noch viel mehr für Gemeindegrenzen. Es wäre ein grosser Fortschritt, wenn in den stark gekammerten schweizerischen Berggebieten regionale statt kommunale Lösungen etabliert würden. So könnte man etwa dagegen angehen, dass noch immer neue Flächen eingezont, statt ausgezont werden.

Ein Problem bleibt dabei immer, dass neue Regelungen für die Zukunft, von denen eine Lenkungswirkung erhofft wird, nicht gegen Treu und Glauben bisheriger Besitzer und sonstiger Akteure verstossen dürfen. Sie sollen auch nicht unverhältnismässig sein oder auswärtige Besitzer gegenüber innerkantonalen diskriminieren. Eine solche Vorgehensweise würde ohne Zweifel vor dem Bundesgericht enden.

Die Tourismusbranche neigt bisweilen dazu, die Auslastungsproblematik mit raumplanerischen Überlegungen zu vermischen. Viele ihrer Vertreter befürworten deshalb die Aufhebung der Lex Koller (welche den Immobilienerwerb durch Ausländer beschränkt), was sie mit den dann grösseren Möglichkeiten für moderne «hybride» Beherbergungsformen und

die daran interessierten ausländischen Investoren begründen. Es ist möglich, dass solche Angebotskonzepte eine grössere Auslastung erreichen als die traditionelle Hotellerie (vgl. auch Kasten). Nicht zu bestreiten ist jedoch, dass auch «warme Betten» bei aller erwünschten Wertschöpfung den Druck auf die Landschaft erhöhen.

Ferienwohnrechte – eine Möglichkeit

Die 1963 gegründete schweizerische Firma Hapimag mit Sitz in Baar (Kanton Zug) ist heute das grösste europäische Unternehmen im Markt für Ferienwohnrechte. Etwas verkürzt formuliert, verkauft die Firma Aktien, die zur Benützung von Hapimag-Ferienwohnungen in einem von 62 Resorts während einer bestimmten Zeit berechtigen. Man könnte dies auch als Teilzeit-Eigentum bezeichnen. Das Konzept hat seinen Ursprung in den USA und ist auch von europäischen Konkurrenten kopiert und abgewandelt worden.

Marisabel Spitz, Verwaltungsratspräsidentin der Hapimag, betonte an einem Symposium des Unternehmens in Interlaken die gute durchschnittliche Auslastung der Appartemente in den Hapimag-Resorts. So seien – das Paradebeispiel – die Betten in Flims übers ganze Jahr gesehen zu 10,8 Prozent belegt, die Hapimag-Betten im gleichen Ort jedoch zu 88 Prozent. Die Ferienwohnrechte sind aus der Sicht der VR-Präsidentin somit eine mögliche Strategie gegen kalte Betten. Marisabel Spitz befürwortet deshalb die Aufhebung der Lex Koller, weil ausländische Investoren ihre Beiträge an neue Resorts in der Schweiz leisten möchten, dies unter der geltenden Regelung jedoch nicht tun dürfen. Denn der Bund betrachtet diese bereits alte «hybride» Beherbergungsform als Betrieb von Ferienwohnungen und nicht als Hotelunternehmen.

Quellennachweis:

NEUKOM, A. (2008): Kalte Betten – warme Betten – schönes Land. In: Neue Zürcher Zeitung, 3. Januar 2008. Online unter URL: http://www.nzz.ch/nachrichten/schweiz/kalte_betten_warme_betten_schoenes_land_1.643422.html (Stand 8. Januar 2008).