



**Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe
Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Kurzfassungen der Referate

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Rahel Marti, Hochparterre
Karin Artho, Schweizer Heimatschutz

Einführung – Wann ist ein Projekt gross?

1. Grösse ist relativ

Rund 50 Hotelkomplexe und Resorts sind in den Schweizer Bergen geplant. Das «Village Royale Aminona» in Mollens im Wallis ist nach Andermatt das zweitgrösste darunter. Es soll nahe von Montana gebaut werden, also neben einem traditionsreichen und grossen Ferienort. Aber wie gross ist gross? 2000 Betten bedeuten auch für Montana eine massive Erweiterung.

Unter den 50 Projekten finden wir aber viele mit gerade mal 120 Betten. Zum Beispiel das Maiensäss-Dörfli am Heinzenberg. Die 21 neuen Holzhüsli mögen klein erscheinen – sie vergrössern den Weiler, neben dem sie stehen, um einen Drittel.

Grösse ist also relativ. Anders herum: Wir müssen genau hinschauen, wie gross ein Projekt für seine Umgebung ist - und welche Folgen es für sie haben wird.

2. Resort ist nicht Resort

Der Begriff Resort ist dehnbar. Eine Studie des Bundesamts für Raumentwicklung ARE zählt fünf Typen auf: Vom «Komplexen Resort» mit mehreren Hotels und zahlreichen Einrichtungen bis zum reinen «Zweitwohnungsresort». Diese Differenzierung ist richtig und nötig: Wir dürfen nicht nur über Andermatt und Aminona reden – sondern müssen jedes Projekt für sich und genau betrachten. Denn Umwälzungen bringen alle, auch die vermeintlich kleinen.

3. Baukultur ist Zufall

Hotels und Resort prägen mit ihrer Gestalt den öffentlichen Raum, die Landschaft, das Dorf, in dem sie stehen. Dieses Drumherum gehört allen. Also geht es uns alle an, wie eben so ein neues Feriendorf ausschaut. Selten aber ist die Architektur ein Thema. Bauten für den Tourismus richten sich nach dem Geschmack der Touristen. Heimelig soll es sein, das sei es, was die Gäste wollten. Sicher, aber heimelig ist nicht gleichbedeutend mit austauschbarer Schubladenarchitektur. Wohlig kann man sich auch in einem Haus fühlen, das selbstbewusst in unserer Zeit steht, die Architektur der Umgebung respektiert und ganz wichtig: seine Umgebung bereichert.

Wenn wir mehr Baukultur fordern, dann meinen wir, dass Bauverantwortliche bewusster handeln sollten. Sich sorgfältig zu überlegen, wie ein Gebäude daherkommt und wo es steht, ist kein Luxus. Das heisst nicht, Stararchitekten Starbauten entwerfen zu lassen. Sondern Frauen und Männer mit dem Bauen zu betreuen, die sich vertieft mit dieser so wichtigen Aufgabe befassen. Und mehr als eine Meinung und Idee zu verfolgen, bringt auch immer mehr Qualität für die Gestaltung. Und das ist beim Bauen für den Tourismus für alle ein Gewinn.

Rahel Marti
Redaktion Hochparterre
Ausstellungsstrasse 25
8005 Zürich
T 044 444 28 76
marti@hochparterre.ch

Karin Artho
Schweizer Heimatschutz
Postfach 1122
8032 Zürich
T 044 254 57 00
karin.artho@heimatschutz.ch
www.heimatschutz.ch

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Philipp Maurer, Schweizer Heimatschutz
Philippe Biéler, Präsident Schweizer Heimatschutz

Der Heimatschutz und das grosse Projekt: Mehr Baukultur, bitte!

Philipp Maurer: Positionspapier Touristische Grossprojekte

Aus der Sicht des Schweizer Heimatschutzes (SHS) ist bei der Planung von touristischen Grossprojekten den Themen Nachhaltigkeit, Standortwahl und Gestaltung wesentlich mehr Beachtung zu schenken, als dies bis heute der Fall war. Aus diesem Grund hat der SHS ein Positionspapier erarbeitet, welches seine Haltung und seine Erwartungen an solche Projekte aufzeigt.

Im Positionspapier sind mehrere Forderungen formuliert: So ist die Anbindung eines Resorts an bestehende touristische Infrastrukturen und an das bestehende Siedlungsgebiet eine zentrale Anforderung an den Standort. Die Bauten sollen auch in kultureller Hinsicht hohen Anforderungen genügen. Der SHS fordert eine architektonisch überzeugende Weiterentwicklung der Baukultur und lehnt die Schaffung von Traumwelten ab. Dass solche Grossprojekte beispielhaft in Bezug auf den Ressourcenverbrauch sein müssen, ist selbstverständlich.

Das Positionspapier soll Investoren, Bevölkerung, Behörden und Verbände die Haltung und Erwartungen des Schweizer Heimatschutzes aufzeigen. Ziel ist, dass diese Anliegen in frühen Planungsphasen berücksichtigt werden können und die Projekte damit an Qualität gewinnen.

(Positionspapier liegt den Unterlagen bei)

Philippe Biéler: Was ist von der Lex Koller und anderen rechtlichen Steuerungselementen zu erwarten?

1. Problematik

1.1. Im gesamten Alpenraum zählen wir 5 Mio. touristische Betten, 10'000 Seilbahnen... In der Schweiz hat der Bestand an Zweitwohnungen zwischen 1980 und 2000 um 75% zugenommen. Und einige Gemeinden weisen einen ausgesprochen hohen Anteil an Zweitwohnungen aus (z. Bsp. Grimentz mit 82 % oder Laax mit 81 %).

1.2. Das Problem aus der grossen Anzahl von Zweitwohnungen liegt vor allem in der Tatsache, dass diese die meiste Zeit nicht besetzt sind.

1.3. Auswirkungen:

- Grosser Landverbrauch und Landverschleiss
- Hohe Immobilienpreise schliessen Einheimische vom Wohnungsmarkt aus.
- Die öffentliche und touristische Infrastruktur wird auf sehr kurze Belastungsspitzen ausgerichtet, ist also in der Regel überdimensioniert.

2. Die Lex Koller

2.1. Die Lex Koller ist gegenwärtig das einzige Instrument zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus auf Bundesebene. Trotz seiner Schwächen halten wir daran fest, solange keine Alternativen zur Verfügung stehen.

2.2. Die Ausnahmegewilligung, welche Andermatt zugestanden wurde, ist stossend, wenn nicht gar widerrechtlich. Andererseits haben gewisse andere Kurorte faktisch eine Umgehung der Regelung für kalte Betten erreicht. Das ist inakzeptabel.

2.3. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) und der Schweizer Heimatschutz haben für den Fall einer Abschaffung der Lex Koller flankierende Massnahmen in der Raumplanung vorgeschlagen, namentlich ein Kontingenzsystem für Zweitwohnungen.

3. Andere Lösungsvorschläge auf Gesetzesebene

3.1. Grundsätzliche Regelungen:

- Wichtigkeit der planerischen Massnahmen
- Kontingente für Zweitwohnungen
- Zonen für Erstwohnungen
- Zusätzliche Regelungen in den Bauordnungen (Verdichten, Vermietungspflicht)
- Steuerliche Belastungen
- Kurtaxen für Nicht-Belegung

3.2. Die Tandem-Initiativen «Rettet den Schweizer Boden» von Franz Weber zielen auf die richtigen Fragen, bieten aber sehr restriktive Lösungen an.

3.3. Die «Landschaftsinitiative», welche nicht nur auf das Berggebiet ausgerichtet ist, leistet einen Beitrag an die Verbesserung der Situation in den Tourismusorten.

3.4. Revision des RPG: Was kann vom Vernehmlassungsentwurf erwartet werden?

Philippe Biéler
Präsident Schweizer Heimatschutz
Au Praz Derrey
1613 Maracon
T 021 907 82 52
mayor-bieler@bluewin.ch
www.patrimoinesuisse.ch

Philipp Maurer
Bausatz GmbH
Heinrichstrasse 48
8005 Zürich
T 044 271 16 06
maurer@bausatzgmbh.ch
www.bausatzgmbh.ch

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Ursula Rütter, Autorin der ARE Studie „Ferienresorts“

Resorts in der Schweiz – Wer plant was, wie und wo

Im Rahmen einer Studie für das Bundesamt für Raumentwicklung, ARE, wurden für die Schweiz die folgenden, sich teilweise überschneidende Resort-Typen unterschieden:

- Komplexe Tourismusresorts, bestehend aus (mehreren) Hotels und bewirtschafteten Apartments,
- Hotelresorts im 4- oder 5-Sternbereich,
- Apartment-Resorts, bestehend aus Apartments mit hotelähnlichem Service,
- Feriendörfer/-Parks: Grössere Komplexe professionell vermieteter Ferienwohnungen.
- reine Zweitwohnungs-Resorts ohne zusätzliche Dienstleistungen (alte Resorts, keine Projekte).

Grösse und Lage in Bezug auf Siedlungen:

Die Analyse zeigt, dass etwas mehr als die Hälfte der Bettenkapazitäten in Resort-Projekten mit mehr als 1'000 Betten geplant sind. Drei Viertel davon liegen am Rand oder ausserhalb von Siedlungen und tragen somit zu deren Ausdehnung bei.

Finanzierungskonzepte:

In der Schweiz ist der Spielraum begrenzt (hohe Bodenpreise und Löhne), mit einem Beherbergungsbetrieb genügend Ertrag zu erwirtschaften, um die Investitionen zu amortisieren. Für Resorts werden daher häufig besondere Finanzierungskonzepte angewandt.

Dazu zählen:

- (Teil-)Verkauf von Apartments und auch Geschäftsliegenschaften an private Eigentümer,
- tiefer Bodenpreis (ausserhalb der Siedlung, Brache),
- Mitfinanzierung durch einen Mäzen, insbesondere bei 5-Sternhotels,
- Quersubventionierung der Investitionen durch andere Geschäftsbereiche,
- günstiges Land (unter dem Marktpreis) von Gemeinden oder Bergbahnen.

Stärken und Schwächen:

Die verschiedenen Resort-Typen weisen unterschiedliche Stärken und Schwächen auf. Im Vergleich zu reinen Zweitwohnungen tragen sie jedoch deutlich mehr zur Wertschöpfung einer Tourismusregion bei. Die Risiken betreffen vorwiegend das Landschafts- und Dorfbild, die Erschliessung noch unberührter Gebiete sowie, bei ungenügender vertraglicher Absicherung, auch die Schaffung neuer kalter Betten.

Grundsätze für eine nachhaltige zukünftige Planung:

- Um die Chancen von Resort-Projekten auszuschöpfen und negative Wirkungen zu minimieren, ist eine koordinierte Planung auf allen Ebenen - Gemeinden, Kantone, Bund - nötig.
- Die Kantone müssen ihre Richtplanung im Hinblick auf die Beurteilung von Resort-Projekten anpassen.
- Es muss sichergestellt werden, dass die Gemeinden bei der Beurteilung von Resort-Projekten, auch wenn diese zonenkonform sind, die nötige Unterstützung durch die kantonalen Amtsstellen erhalten.
- Resort-Projekte ab einer bestimmten Grösse sind einer Vorabklärung durch die kantonalen Instanzen zu unterziehen.

Beurteilungskriterien für Resorts im Rahmen einer Vorabklärung:

In der Studie wird als Mass dafür, ob ein Projekt einer Vorabklärung zu unterziehen ist, die Bettenzahl in Relation zu den vorhandenen Betten der Standortgemeinde oder –region, vorgeschlagen.

Weiter werden in der Studie Ausschlusskriterien, Positivkriterien (wünschbare Wirkungen eines Resorts), sowie Kriterien zu den Voraussetzungen, die eine Standortregion erfüllen sollte, formuliert. Die Studie enthält auch eine ausführliche Liste mit Kriterien für eine Beurteilung der Nachhaltigkeit von Resort-Projekten.

Ursula Rütter-Fischbacher
Rütter + Partner
Weingartenstrasse 5
8803 Rüslikon
info@ruetter.ch
www.ruetter.ch

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Thomas Ammann, Co-Autor der ARE Studie „Ferienresorts“

Resorts in der Schweiz am Beispiel des Kantons Wallis

Die Welle grosser Resorts der letzten Jahre ist nicht die erste, die die Alpen erfasst. Bereits in den 70er Jahren entstand in den Walliser Alpen eine Vielzahl von Projekten dieser Art.

Nach dem französischen Modell des Savoyer 'Plan Neige' entstanden Resorts aus dem Nichts, insbesondere in Siviez (Nendaz), Thyon (Vex), Anzère (Ayent) et Aminona (Mollens). Diese von ausserhalb des Kantons ansässigen Architekten und Investoren geplanten Gebäude wurden auf Alm-gebieten errichtet, um in völlig unberührter Landschaft komfortable Wohnmöglichkeiten anzubieten. Als die ersten Massnahmen in Bezug auf den Verkauf an Ausländer eingeführt wurden, machten diese Projekte nacheinander Konkurs. Nach diesen schmerzlichen Erfahrungen wagte niemand mehr, diese Art von Resorts in der Westschweiz in Angriff zu nehmen. In der Zwischenzeit hat zuerst der ausländische, dann immer mehr der Schweizer Markt nach Wohnungen in kleineren Gebäuden verlangt, am Ende des vergangenen Jahrhunderts fast nur noch in Chalets. Mit ca. 5000 Zweitwohnungen pro Jahr, von denen 1500 an Ausländer verkauft wurden, hat sich der Freizeit-immobilienpark in den letzten 40 Jahren weiterentwickelt und hat inzwischen ca. 1 Million kalte Betten erreicht. Der Bodenbedarf dieser Zweitwohnungen, die nach sehr niedrigen Bodennutzungs-koeffizienten gebaut werden, ist sehr gross. Man spricht daher von verstreut gelegenen Zweitwohnungen.

Seit kurzen sind neue Resorts in Nendaz, Mollens, Val d'Illeiez und anderen Orten geplant. Wie in den 70er Jahren kommen die Investoren nicht aus dem Kanton Wallis selbst, nicht einmal aus der Schweiz. Sie kommen unter anderem aus Frankreich, Kanada und Russland.

Infolgedessen stellen sich zwei Fragen:

- Warum neue Resorts nach 40 Jahren "Enthaltung"?
- Welches sind die derzeitigen Motive der ausländischen Investoren?

Umfragen bei den Akteuren der Schweizer Immobilienbranche zeigen, dass die einzusetzenden Mittel und die Risiken bei dieser Art von Projekten zu gross für die Schweizer Investoren sind, deren Einnahmen mit dem Verkauf von einzelnen Wohnungen ausreichend gross sind. Ausserdem gibt es in der Schweiz nur wenig Know-how zum Betreiben von Feriendörfern.

Wenn man der Frage etwas mehr nachgeht, stellt man fest, dass alle diese Projekte die sofortige Vermarktung nach Fertigstellung der Wohnungen voraussetzen, woraus sich erklärt, warum die ausländischen Investoren sich so intensiv bei der Durchführung engagieren. Diese Investitionen können nämlich rasch gewinnbringend werden, noch dazu in einem politisch stabilen Umfeld. Die Projekte profitieren von der Hilfe der Schweizer Banken, die es vorziehen, Hypotheken zu finanzieren, die durch Zweitwohnungen, deren Wert in den letzten Jahren immer weiter gestiegen ist, abgesichert sind, als Hotels zu finanzieren, die auf diese Weise nach und nach verschwinden.

Allerdings kauft der Schweizer keine Wohnung in diesen Resorts, und der Ausländer kann sie grundsätzlich auch nur beschränkt erwerben, solange die Lex Koller in Kraft ist.

Das offensichtliche Dilemma ist leicht gelöst: der Investor braucht nur zu erklären, dass sämtliche Wohnungen als Hotelflächen genützt werden. Das erlaubt ihm paradoxerweise, sie als Zweitwohnungen auch an Ausländer zu verkaufen.

Verglichen mit den verstreut gelegenen Zweitwohnungen der letzten 40 Jahre stellen die zurzeit geplanten Resorts eine vernachlässigbare Grösse dar. Das Hauptproblem dieser neuen Projekte liegt daher ganz deutlich in der Art ihrer langfristigen Nutzung, wie es aus der vom ARE in Auftrag gegebenen Untersuchung hervorgeht. Um sicher zu gehen, dass die Auswirkungen besser sein werden als bei den verstreut gelegenen Zweitwohnungen müssen die Gemeinwesen unbedingt darauf achten, dass diese Resorts nicht mittel- und langfristig zu Konglomeraten kalter Betten werden wie die Resorts der 70er Jahre.

Thomas Ammann
Arcalpin
Av. de la Gare 41
1950 Sion 2 Nord
T 027 323 19 23
info@arcalpin.ch
www.arcalpin.ch

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Miroslav Sik, Professor ETH, Architekt BSA

Entwerfen für Andermatt

Der kurze Vortrag gilt der Quartiergestaltung, welche drei Schweizer Architekturbüros gemeinsam im Rahmen von Andermatt Tourist Resort realisiert haben. Es waren dies Miller&Maranta aus Basel, Knapkiewicz&Fickert aus Zürich und Architekturbüro Miroslav Sik aus Zürich. Als wir Architekten für den Dorfkern gewählt wurden, bestand bereits ein Gestaltungsplan, der von aussereuropäischen Kollegen gemacht wurde. Von dieser Gestalt konnten wir einiges übernehmen, doch erschien uns die Hauptgestalt noch veränderungsbedürftig.

Den ersten Entwurf prägte die Idee von komponierten unregelmässigen Hausblöcken, die man auch als Empirlinge bezeichnen könnte. Die Kritik der Baukommission richtete sich gegen die allzu grosse Dichte und die gepflasterte urbane Landschaft ohne Gärten und Zwischenräume mit Weitblick. So entstand in der Gruppenarbeit allmählich die Gestalt von dreieckartigen Blöcken, deren Ecken von 4-5 geschossigen Häusern besetzt waren. Zug um Zug wurde die Form und Anzahl der Blöcke empirisch eruiert.

Den Dorfkern prägen schliesslich sieben „Inseln“, welche sowohl die Hauptgasse als auch die Seitengassen bilden. Die 21 Appartementshäuser wurden am Ende nicht nur von unserer Gruppe vorprojektiert. Doch kam unserer Architektur die Vorreiterrolle zu. So unterschiedlich unsere architektonischen Stimmungen auch sind, gemeinsam wohnt ihnen der Wunsch nach einer Mischung von bekannten, lokalen und raffinierten, fremden Formen inne. Der gemeinsame Entwurf führte zu vielfältigen und innovativen Formen, ohne dass die von uns definierte Gesamtgestalt verloren ging. In diesem Sinne war die kollektive Arbeit am Vorprojekt eine spannende und erfolgreiche Erfahrung.

Miroslav Sik
Architekturbüro Miroslav Sik
Josefstrasse 206
8005 Zürich
T 044 271 17 05
m.sik@miroslavsik.ch
www.miroslavsik.ch

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Philippe Meier, Architekt EPFL

Die touristischen Grossprojekte der 70er-Jahre in Frankreich. Was können wir daraus lernen?

Die Nachkriegszeit in Frankreich war einerseits geprägt durch die grosse Nachfrage nach einem Wiederaufbau von Wohnbauten, die im Weltkrieg zerstört worden waren, und andererseits durch den nationalen politischen Willen, Freizeitaktivitäten in den Bergen zu fördern. Vorläufer dieser Entwicklung war der Anschluss des Wintersportortes Chamonix an das Bahnnetz (1901) sowie die Wahl von Chamonix als Austragungsort der ersten olympischen Winterspiele 1924.

Nicht nur in Frankreich, sondern auch im übrigen Europa wurden die ersten Wintersportorte rund um bereits bestehende Dörfer gebaut. Nach dem Krieg, als viele Menschen das Skifahren für sich entdeckten, entstanden aufgrund der steigenden Nachfrage erste touristische Grossprojekte. In den 60er und 70er Jahren wurden solche Überbauungen in Gegenden aus dem Boden gestampft, wo früher unberührte Natur war. Beispiele dafür sind Courchevel 1850, Les Arcs, Flaine oder auch Avoriaz.

Diese Erfahrungen mit der baulichen Entwicklung in Bergregionen sind heute umso wichtiger, als die bestehenden Skigebiete kapazitätsmässig an ihre Grenzen stossen und der Druck auf die «unberührte Natur» weiterhin vorhanden ist.

Die Entstehungsgeschichte des Skiorts Flaine in Hochsavoyen ist besonders aufschlussreich. Dieser moderne Wintersportort, der in wenigen Jahren von einem weitsichtigen Bauherrn mit Namen Eric Boissonas gebaut wurde, ist ein Paradebeispiel dafür, wie die verschiedenen Etappen eines Überbauungsprojekts in einem zuvor unberührten Ort ablaufen. Begonnen hat dieses «Abenteuer» mit dem Genfer Architekten und Bergliebhaber Gérard Chervaz, der in den Alpen nach einem geeigneten Standort für sein Projekt suchte und dieses zu guter Letzt auch fand. Nach etlichen Höhen und Tiefen erklärte sich der Pariser Eric Boissonas bereit, das Bauvorhaben zu finanzieren. So wurde rund um Boissonas ein Team von Fachleuten zusammengestellt, darunter Chappi, Pradel, Gérard Chervaz und schliesslich auch Marcel Breuer, den Boissonas aus den Vereinigten Staaten hergeholt hatte. Nachdem mehrere Bebauungspläne entworfen wurden, blieb nach Abschluss der Studienphase letztlich einzig Marcel Breuer als Projektleiter zurück. Er hat Flaine durch seine urbanistische und architektonische Vision geprägt und einen autofreien Resort geschaffen, der in drei Teile gegliedert ist (Flaine Forum, Flaine Forêt und Flaine). Die von ihm konzipierten Stahlbetonbauten bestechen durch ihre strengen Formen, die ein klares urbanes Image ausstrahlen.

Heute stehen die Gebäude des Skiortes in einem Umkreis von 500 Metern um das Hotel «Le Flaine» unter Denkmalschutz. Zudem wurde ein Verein ins Leben gerufen, der den atypischen und kulturell anerkannten Charakter des Ortes bewahren will. Leider ist der wirtschaftliche Druck auf die für die Region ausserordentlich schneereiche Gegend rund um Flaine äusserst gross und verschiedene Unternehmergruppen sind momentan dabei, «pittoreske» Überbauungen in der Nähe der Breuerschen Bauten zu realisieren. Ein Hotelprojekt, das am Ende von Flaine Forum gebaut wird, bewirkt zudem eine Verdichtung des Ortszentrums. Dieses Projekt, das aus der Feder des renommierten Pariser Architekten Christian Hauvette stammt, hat jedoch die Unterstützung der Verteidiger des ursprünglichen Wintersportortes erhalten.

Das Beispiel von Flaine zeigt deutlich, dass damals, als dieser Ort entstanden ist, nur ein paar wenige Entscheidungsträger die Zügel der baulichen Entwicklung in der Hand hielten. Dies führte zum Bau eines Architekturensembles, das trotz einiger Mängel auch heute noch Bewunderung auslöst. In der damaligen Zeit gab es zudem auch keinen Druck von Naturschutzorganisationen, wobei dies im vorliegenden Fall nicht negativ war, ist Flaine doch besser in die natürliche Umgebung eingebettet als die meisten pseudotraditionellen «Feriendörfer».

Philippe Meier
meier + associés architectes
Rue du môle 38bis
1201 Genf
T 022 715 48 48
courrier@maa.ch, www.maa.ch

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Marcus Gschwend, Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden
Paul Schildmeijer, Landal GreenParks, Holland

Langfristige Betriebsmodelle für touristische Resorts

Marcus Gschwend: Ausgangslage

Der Schweizer Tourismus braucht neue Impulse. Veränderte Gästebedürfnisse und kürzere Aufenthalte, neue Buchungsmöglichkeiten und der zunehmend härter werdende internationale Wettbewerb haben in den vergangenen Jahren zu einem Rückgang der Arbeitsplätze und der Wertschöpfung im Tourismus geführt. Ein Grossteil der alpinen Tourismusorte stellt fest, dass sie zu einseitig auf Zweitwohnungen gesetzt haben und heute wirtschaftlich (zu) stark von diesen abhängen. Die alpinen Tourismusdestinationen der Schweiz sind gefordert einen wirtschaftlichen Strukturwandel herbeizuführen. Die Finanzierung aus der touristischen Tätigkeit muss wieder in den Vordergrund rücken. Eine tragende Säule dieses Strukturwandels ist die touristische Beherbergung (Hotels, bewirtschaftete Ferienwohnungen, Jugendherbergen etc.). Nur wenn die Auslastung der Destinationen entscheidend und anhaltend erhöht wird, gelingt die Kehrtwende.

Für die Förderung von bewirtschafteten Betten gibt es nur bedingt Patentrezepte. Die Berücksichtigung der Ausgangslage und der Zielsetzungen der Destinationen sowie ein fundiertes, ehrliches, betriebswirtschaftliches Konzept sind Voraussetzung. Im Fokus müssen die Bedürfnisse des Gastes sowie das Erschliessen von neuen Märkten und Gästesegmenten zur Erhöhung der Auslastung stehen. Politische Begehrlichkeiten, ein sich architektonisches Verwirklichen oder persönliche Interessen haben keinen Platz. Bereits die heutigen Rahmenbedingungen (Baukosten, Arbeitsrecht, Gebühren/Abgaben, Lebensmittelpreise, Finanzierung etc.) stellen für die touristischen Beherberger eine Herausforderung dar. Langfristig und nachhaltig sind Betriebsmodelle dann, wenn sie das Erwirtschaften eines angemessenen Gewinns ermöglichen und den Eigentümern ein Reinvestieren erlauben.

Paul Schildmeijer: Betriebsmodell Landal Green Parks

Landal Green Parks betreibt 60 Ferienparks mit rund 11'000 Betten und 1'500 Camping-Sites in den Benelux-Staaten, der Tschechei, Deutschland, Österreich und der Schweiz. Mit einem Bruttoumsatz von rund € 250 Mio., 10.7 Mio. Logiernächten und 2'500 Mitarbeitern zählt Landal zu den grössten Betreibern in Europa. Vor rund 5 Jahren entschied Landal auch in den Schweizer Alpen Fuss zu fassen und deshalb in den Kantonen Bern, Graubünden und Wallis nach geeigneten Standorten zu suchen. Heute werden die Standorte Lenk, Klosters und Brigels konkret für ein Engagement von Landal geprüft und einige weitere Standorte stehen zur Diskussion.

Landal ist ein Ferienparkbetreiber mit langjähriger Erfahrung im europäischen Markt (Eröffnung erster Ferienpark 1954), der sich aus der Vermietung von Ferienwohnungen (Kommissionierung) und dem Management von Ferienparks finanziert. Die von Landal vermieteten Ferienwohnungen sind mit einer im Grundbuch eingetragenen Vermietungspflicht belegt und im Eigentum von Einzel- oder Institutionellen-Investoren. Die Eigenbelegung ist auf 4 bis 6 Wochen pro Jahr sowie auf eine Kurzfristbelegung (3 Tage im Voraus) beschränkt. Landal verpflichtet sich vertraglich gegenüber den Eigentümern, die Wohnungen während 20 Jahren zu bewirtschaften (Option auf Vertragsverlängerung um 10 Jahre). Von Beginn an wird ein Renovationsfonds geäufnet. Die Investitionen für einen Landal Ferienpark werden durch einen Projektentwickler vorfinanziert, der die Einheiten anschliessend an die Investoren verkauft. Sämtliche Ferienwohnungen sind einheitlich möbliert und entsprechen den Vorgaben von Landal (Qualität, Kosten pro Bett), womit sichergestellt wird, dass die Einheiten sowohl mit den Anforderungen der Landal-Gäste wie auch mit dem betriebswirtschaftlichen Konzept korrespondieren.

Die Interessen der Destination und von Landal sind deckungsgleich. Einnahmen werden generiert, wenn Frequenzen generiert werden. Die Vermietung und nicht der Verkauf der Wohnungen steht im Vordergrund. Die Herausforderungen für Landal liegen in der Schweiz bei den hohen Bodenpreisen und Baukosten, dem föderalistischen Rechtssystem, den Bewilligungsverfahren, der Zurückhaltung gegenüber internationalen Käufern und in den kleinräumigen Strukturen. Ein Betreiber engagiert sich langfristig, wenn die Rahmenbedingungen ihm erlauben eine Rendite zu erwirtschaften. Unternehmerisches Risiko lässt sich nicht mit Gesetzen oder Verordnungen sichern.

Markus Gschwend
Amt für Wirtschaft und Tourismus
des Kantons Graubünden, Chur
T 081 257 30 89
marcus.gschwend@awt.ch

Paul Schildmeijer
Landal Green Parks
Leidschendam NL
www.landal.nl

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Leo Jeker, Verwaltungsrat Savognin Bergbahnen AG

Ohne Grossprojekt keine Zukunft

Die Region Savognin lebt zu über 80 % vom Tourismus, primär vom Winter-Tourismus. Drei Viertel der Wertschöpfung kommt vom Winter, also vom Schnee. Schnee ist damit das „Brot“ der Region, wie in unzähligen Destinationen der Alpen auch. Es gibt keine realistische Alternative zum Tourismus. Tourismus ist der Lebensnerv der Alpen.

Bevölkerungsvergleich Schweiz – Graubünden: 2.5 % der Schweizer Bevölkerung lebt auf 1/6 der Schweiz. Es hat also sicher noch sehr viel Platz für Gäste und die nötige Infrastruktur, ohne dass die Landschaft kaputt gebaut wird. Nur 0.8 % der Fläche Graubündens werden im Winter als Skipisten bearbeitet. Jeder 2. Bündner lebt direkt und indirekt vom Tourismus und dies primär vom Winter.

Verhältnismässigkeit Naturparc Ela – Skigebiet und Resort Savognin: Gebiet ist von Natur aus top geeignet für Sommer- und Winter-Ferien. Bruttofläche/Zone Skigebiet Piz Martegnas, Piz Cartas, Sur Carungas, Piz Mez entspricht 3.8 % der Fläche des Naturparc Ela mit 600 km²; Nettofläche für Skipisten, Trasse Transportanlagen, Stationsflächen, Bergrestaurants und Resort nur 1 % des Naturparc Ela. 52 Pisten, 8 grosse Transportanlagen. Etwas Effizienteres, Kompakteres, ökologisch und ökonomisch Optimierteres gibt es sonst wohl kaum im Alpenraum.

Tagung vom 13. Juni 2008 in Savognin zeigte deutlich auf, dass die Region Savognin ein grösseres Resort will, primär im Raume Radons. Radons ist seit hundertern von Jahren besiedeltes Maiensäss und seit 1969 touristisch erschlossen und genutzt. Der Naturparc Ela ist im Sommer eine gute Angebotserweiterung, aber sicher kein Ueberlebensprojekt. Ein Resort mit 2000 warmen Betten in langfristig schneesicherer Höhenlage löst in der Region den dringend nötigen „Ruck“ aus, um langfristig national und international am Markt bestehen zu können. Zusammen mit den vier Skibergen, der jetzigen Talinfrastruktur und einem neuen Resort erhält die Region eine Grösse, um langfristig national und international am Markt bestehen zu können. Andernfalls wird ein Wachstum verunmöglicht, die Abwanderung nimmt weiter zu, die Infrastruktur im Tal und am Berg kann nicht mehr erneuert werden, die Immobilienwerte erodieren, die Steuererträge gehen weiter zurück, die öffentliche Hand kann ihre Aufgaben auf Dauer nicht mehr wahrnehmen, usw. Es braucht also eine gewisse Grösse, um überleben zu können. Savognin gehört zu den wenigen Gebieten im Alpenraum, die von Natur aus über das Gelände verfügen, das für den zukunftsgerichteten Sommer- und Winter-Tourismus top geeignet ist und sehr nachhaltig weiter entwickelt werden kann. Hauptziel: 10-Monats-Tourismus und damit möglichst viele Jahresstellen.

Ich vergleiche ein Resort immer mit einem Kreuzfahrtschiff. Ein Resort ist sehr kompakt gebaut. Auf relativ kleiner Fläche eine sehr hohe Wertschöpfung, dank warmen Betten. Selbstverständlich energieeffizient und der Region angepasster Baustil.

Im Falle unseres Resorts: Man sieht das Resort vom Tal aus nicht. Ski-in – Ski-out, Bike-in – Bike-out. Langfristig gute Höhenlage – Klima-Entwicklung. Gute Winter-Besonnung, dann ist im Sommer der Standort auch gut.

Ein Resort ist die Antwort auf die Zersiedelung und auf den Ersatz von kalten Betten.

Leo Jeker
Verwaltungsrat Savognin Bergbahnen AG
7460 Savognin
T 081 300 64 00
leo.jeker@savogninbergbahnen.ch
www.savogninbergbahnen.ch

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Giovanni Danielli, Dozent am Institut für Tourismuswirtschaft Luzern

Das Resort bleibt die Ausnahme – wie der Tourismus sich entwickelt

Eine intakte Landschaft ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für den Tourismus. Doch die Schweizer Landschaften verändern sich in dramatischer Weise und naturnahe Landschaften sowie traditionelle Kulturlandschaften werden immer seltener. Insbesondere die Zersiedlung der Landschaft und der Zweitwohnungsbau sind Gründe für diese Entwicklung. Die Zweitwohnungen haben negative Auswirkungen auf die Hotellerie, die bereits verschiedene Schwierigkeiten wie internationale Konkurrenz, Bettenbelegung, Rentabilität, Erneuerungsbedarf, u.a. aufweist. Obwohl Jost Krippendorf bereits in den 1970er Jahren auf die „Landschaftsfresser“ aufmerksam gemacht hat, sind wir auch mit dem Raumplanungsgesetz weit davon entfernt, die Entwicklung in den Griff zu kriegen. Die Schweiz verliert dramatisch an ästhetischer Qualität! Die Hässlichkeit bleibt auch nicht verborgen. Folgendes Zitat aus einem populären deutschen Reiseführer kann dies demonstrieren: „So hässlich Montana auch ist, so schön ist die Aussicht vom Weg auf Mont Blanc, Matterhorn.....“ „Ebenfalls atemberaubend: die Sicht auf die Walliser Eiszinnen und auf die Betontürme von Crans-Montana“.

Und was wünschen eigentlich die Gäste zu diesem Thema? Studien aus der Schweiz und Österreich zeigen, was die Anforderungen an eine ideale Landschaft aus der Sicht der Gäste sind. Besonders wichtig sind ein angenehmes oder besonders eindrucksvolles Erscheinungsbild und ein eigenständiger, unverwechselbarer Charakter der Landschaft in ihrer Gesamtheit. Weiter sind das Vorhandensein natürlicher und/oder kultureller Attraktionen sowie ein hoher Anreiz für den Aufenthalt und viele Möglichkeiten für die Bewegung und Erholung im Freien notwendig. Gesunde Umweltbedingungen, intakte Ver- und Entsorgungseinrichtungen, gute Ausstattung mit Verkehrs-, Unterkunfts-, Verpflegungs-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und ein gepflegtes Siedlungsbild, das auch charakteristische Züge lokaler Volkskultur aufweisen soll, sind optimale Voraussetzungen.

Grosse Resorts können im Widerspruch zu den Ansprüchen der Gäste, aber auch der Einheimischen, stehen, wenn nicht sehr sorgfältig geplant und gebaut wird. Zudem werden die zahlreichen neuen Resorts nur in Einzelfällen zur Lösung der aktuellen Destinations-Probleme beitragen. Die aktuellen Projekte haben verschiedentlich eine ungenügende ästhetische oder architektonische Qualität und teilweise weisen sie eine problematische Lage auf, was auch den Ausbau neuer Infrastrukturen notwendig macht. Weiter stellt sich die Frage der Verträglichkeit mit der lokalen oft noch traditionell lebenden Bevölkerung. Besonders problematisch sind Grossprojekte mit grossem Anteil von Zweitwohnungen, was erstens zu Ausnahmegewilligungen bei der Handhabung der Lex Koller führen kann und zudem der lokalen Hotellerie abträglich ist. Die Frage der Einpassung in die Landschaft bekommt wieder eine hohe Aktualität. Weitere Fragen sind unter anderem „Was ist gute Ästhetik?“, „Welche neue Architektur verträgt die Landschaft?“ und „Welche Grösse ist in der jeweiligen Kulturlandschaft verträglich?“. Zudem sind die Tourismustrends bei Planungen vermehrt zu beachten. Es gibt natürlich gute Grossprojekte! Im Vortrag werden verschiedene gute Beispiele thematisiert.

Die hektische Forcierung der Resorts mutet wie eine „Flucht nach vorn“ an, denn neben den Zweitwohnungen plagen verschiedene weitere Probleme die Destinationen. Der starke Tagestourismus mit den negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs, die vielerorts mangelnde Qualität der Hotellerie und die verbreitete ungenügende Siedlungsqualität. Während in Städten teilweise mit Flächenrecycling der Flächenverbrauch nach Aussen minimiert wird, expandieren im Berggebiet die Gemeinden immer weiter. Vordringlich sind insbesondere die Entwicklung nach Innen, eine bessere Nutzung der Zweitwohnungen (Förderungen warme Betten) und das Vermeiden der Beeinträchtigung peripherer Gebiete. Als Massnahmen sind bereits in den kantonalen Richtplänen Raumtypisierungen vorzunehmen, um das Entstehen von Resorts in Gebieten mit hoher Kulturlandschafts-Qualität und günstigen Bodenpreisen zu vermeiden. Zudem sind ortsübliche der Destination angepasste Lösungen zu suchen. Optischer Gigantismus ist nur in Einzelfällen erwünscht. Im Weiteren sollte für Resorts eine seriöse Nachhaltigkeitsprüfung Pflicht werden.

Giovanni Danielli
Institut für Tourismuswirtschaft ITW
6002 Luzern, T 041 228 41 88, daniellig@gmx.ch, www.giovannidanielli.ch

Mehr Baukultur, bitte! – Touristische Grossprojekte unter der Lupe **Architecture et tourisme – les grands projets sous la loupe**

29. Januar 2009, Naturhistorisches Museum Bern

Rahel Marti, Hochparterre
Elsbeth Flüeler, Mountain Wilderness
Christine Neff, Stiftung Landschaftsschutz

Das Resort in der Landschaft – Schlüsse einer Denkwerkstatt

Das Resort in der Landschaft

Wie werden die Resorts die Landschaft verändern? Die Auswirkungen der zahlreichen, in den Alpen geplanten Resorts unterschiedlicher Grösse auf die Landschaft sind kaum erforscht. Bei der Projektierung und beim Bau stehen vielmehr und einseitig die Hoffnungen auf wirtschaftlichen Aufschwung im Zentrum. Aspekte wie Erholung, Natur, Politik und soziale Prozesse spielen in der öffentlichen Diskussion eine untergeordnete Rolle. Aus Sicht der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz SL, Mountain Wilderness und von Hochparterre hat dies nicht absehbare gesellschaftliche Folgen. Wir beziehen uns dabei auf die europäische Landschaftskonvention¹ welche postuliert, dass die Entwicklung von Landschaft nicht von der Entwicklung der Gesellschaft getrennt werden darf. Die Frage der nachhaltigen Landschaftsentwicklung ist deshalb zentral und muss in jede Resortdiskussion einfließen.

Einseitige Resortdiskussion

Die Hauptproblematik bei der Realisierung von Resorts ist, dass Landschaft einseitig konstruiert wird und künstliche Welten in und um das Resort nach den Vorgaben der Investoren aufgebaut werden. Kultur, Alltagswelten oder Identifikation spielen bei der Projektierung eine Nebenrolle. Identitätsverlust und einseitige Abhängigkeit von einem Investor können die Folgen sein.

Wie aber können Resortprojekte landschaftlich verträglich sein? Wie lässt sich eine strukturschwache Region nachhaltig gestalten? Als Leitfaden und Massstab für eine solche Entwicklung schlagen wir den landschaftlichen Fussabdruck als Methode vor, die den ökologischen Fussabdruck durch wichtige, die Landschaft konstituierende ökologische, soziale, aber auch emotionale Aspekte erweitert.

Der landschaftliche Fussabdruck

Landschaft ist umfassend: Ein Resort ist nicht ein abgeschlossenes Geviert. Es beeinflusst nebst dem direkten Umfeld auch die weitere Umgebung. Die bei Grossprojekten geforderte Umweltverträglichkeitsprüfung UVP hingegen beurteilt nur den Ressourcenverbrauch eines Projekts vor Ort. Hier sind übergeordnete Sichtweisen gefragt, umfassende Einflüsse sind miteinzubeziehen. Das Instrument der strategischen Umweltprüfung (SUP) bietet die beste Grundlage und muss Massstab für die Umwelt sein.

Landschaft ist demokratisch: Ein Resort kann dazu beitragen, Demokratie und Gesellschaft in einer strukturschwachen Region zu stärken. Dies setzt voraus, dass alle Interessensgruppen von Anfang an beim Planen und Realisieren von Landschaft mitreden können. Es braucht nicht nur den einheimischen Blick (Innensichten). Auch die Aussenstehenden (Behörde, Verbände, etc.) und die Dazwischenstehenden wie Feriengäste oder Zweitwohnungsbesitzer beanspruchen und prägen eine Landschaft und haben das Recht miteinbezogen zu werden.

Landschaft ist gesund: Die heutige Gesellschaft sieht in der Landschaft nicht nur einen ökonomischen Wert. Ästhetische und ethische Aspekte werden bedeutender. Zur Bewertung der Qualität einer Landschaftsentwicklung sind subjektive Eindrücke zu beachten. Entscheidend ist, dass sich Werte wie Schönheit, Lebensqualität und Wohlbefinden gleichberechtigt neben wirtschaftlichen Interessen in der Landschaft abbilden.

¹ "Landschaft bedeutet ein Gebiet, wie es von Menschen wahrgenommen wird, dessen Charakter das Ergebnis der Wirkung und Wechselwirkung von menschlichen und natürlichen Faktoren ist"

Politik für die Landschaft

Die Landschaftskonvention richtet sich in erster Linie an die Politik: Sie hat dafür zu sorgen, dass die Gesellschaft Landschaft verhandelt und entwickelt. Die Praxis bei Resort-Projekten aber zeigt, dass die Gesetze, die Mittel, die Zeit oder der Wille fehlen, einen Prozess im Sinn der Landschaftskonvention durchzuführen. Häufig übertrumpft die Gewinnmaximierung die nicht quantifizierbaren und nichtmonetären Werte einer Alpenlandschaft. Zum Auftrag der Politikerinnen und Politiker gehört es jedoch auch, dem Wohlbefinden der Menschen und der Schönheit der Landschaft Sorge zu tragen – langfristig. Die Verankerung von entsprechenden Planungs- und Umsetzungs-Instrumenten auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde ist deshalb von höchster Bedeutung.

Rahel Marti
Redaktion Hochparterre, Zürich
Ausstellungsstrasse 25
8005 Zürich
T 044 444 28 76
marti@hochparterre.ch
www.hochparterre.ch

Elsbeth Flüeler
Geschäftsleiterin Mountain Wilderness Schweiz
Schwarzenburgstrasse 11
3007 Bern
T 031 372 30 00
elsbeth.flueler@mountainwilderness.ch
www.mountainwilderness.ch

Christine Neff
Stiftung Landschaftsschutz Schweiz SL
Schwarzenburgstrasse 11
3007 Bern
T 031 377 00 77
c.neff@sl-fp.ch
www.sl-fp.ch