

Gersau und Brunnen SZ

Wohnen und Tourismus in Konkurrenz

Am Schwyzer Ufer des Vierwaldstättersees sind etliche Hotels zum Verkauf ausgeschrieben – die Umnutzung in Wohnungen steht dabei im Vordergrund. Gemeinden wie Gersau und Brunnen sind gezwungen, sich mit ihrer Zukunft als Fremdenverkehrsort auseinanderzusetzen.

Patrick Schoeck-Ritschard,
Kunsthistoriker,
Schweizer Heimatschutz

Die goldene Zeit der Grandhotels rund um den Vierwaldstättersee, in denen Gäste aus aller Welt monatelang residierten, gehört seit vielen Jahrzehnten der Vergangenheit an. Wo der Fremdenverkehr überhaupt noch eine Rolle spielt, dominiert der Tagestourismus. Die Zahlen aus dem Kanton Schwyz sprechen eine deutliche Sprache: Auf sechs Millionen Tagestouristen kommen gerade einmal etwas mehr als 600 000 Übernachtungen. Davon entfällt alleine ein Viertel auf den Swiss Holiday Park in Morschach, der sich losgelöst von der übrigen Infrastruktur als eigenständiger All-Inclusive-Kosmos positioniert hat. Der Wachstumsmarkt im Kantonsgebiet befindet sich in Ausserschwyz, wo adäquate Unterkünfte für Geschäftsreisende bereitstehen.

Die beiden klassischen Tourismusdestinationen Gersau und Brunnen, deren Image und Uferpromenade bis heute von markanten Hotelbauten geprägt sind, gehören zu den grossen Verlierern im Wettbewerb um gefüllte Betten. Während man in Brunnen den Rückgang von jährlich 15 000 Übernachtungen über die Schliessung von Hotelbetrieben zu erklären versucht, können die Zahlen in Gersau kaum mehr beschönigt werden: Zwischen 1995 und 2007 sank die Zahl der Übernachtungen um stolze 45 000 pro Jahr. Wenn jeden Tag 125 Gäste fehlen, hat dies zwangsläufig Einfluss auf das Leben in einem Dorf mit 2000 Einwohnern: Die Strassen wirken abends verlassen, Restaurants sind bis auf Weiteres für immer geschlossen, und einigen Hotels ist anzusehen, dass hier kaum noch Geld verdient wird.

Zukunft liegt im Tagestourismus

«Es gibt in der Region einige sehr gut geführte Betriebe, die ständig ausgebucht sind. Andererseits haben viele Eigentümer den Unterhalt ihrer Gebäude seit Jahrzehnten vernachlässigt. Diese Hotels haben ohne grössere Investitionen kaum noch eine Zukunft», erklärt Monika Müller, Geschäftsführerin von Schwyz Tourismus. Eine Rückkehr zur guten alten Zeit hält Müller indes kaum für realistisch: «Unsere

Zukunft liegt vor allem – aber nicht nur – im Tagestourismus. Leute, die Hotels mit viel Geld instand setzen und sie neu ausrichten, gibt es jedoch nicht wie Sand am Meer.»

Es deutet sich an, dass der Strukturwandel in den nächsten Jahren am Schwyzer Seeufer weitere Spuren hinterlassen wird: In Brunnen hat das denkmalgeschützte Hotel Bellevue mit 50 Zimmern an bester Lage seine Tore geschlossen. Wie es um die Zukunft des Hauses steht, ist offen. Man hoffe, heisst es seitens der Gemeinde, dass zumindest einige Hotelzimmer und ein Restaurant erhalten bleiben, Wohnungen kämen aber bestimmt.

Nur wenige Schritte weiter Richtung Schiffanlegestelle steht das voluminöse Elite, ein Hotelkasten aus der Hochkonjunktur, zum Verkauf ausgeschrieben, vis-à-vis harret der Brunnerhof einer ungewissen Zukunft. Offenbar sind weitere Hoteliers im Dorf bereit, sich von ihrem Betrieb zu trennen. Aus Gersau ist Ähnliches zu vermeiden: Im September letzten Jahres hat die Unia entschieden, das etwas abseits gelegene Hotel Rotschuo mit seinen 61 Gästezimmern zu veräussern, und auf der Immobilien-Plattform homegate.ch ist das in die Jahre gekommene Hotel Sonne ausgeschrieben.

Nicht in den Markt eingreifen

Auch wenn Brunnen mit baulichen Massnahmen wie der Neugestaltung des Dorfplatzes versucht, dem Tourismus gute Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen, besteht seitens der Politik kaum Interesse, am Seeufer aktiv zu werden: «Die Gemeinde will und kann nicht in den Markt eingreifen», erklärt der Gemeindepräsident Albert Auf der Maur. «Der Hotelier ist in erster Linie Geschäftsmann. Er kann einen Betrieb nur dann halten, wenn er nicht mehr Geld ausgibt als einnimmt. Ob er sein Haus verkaufen möchte, bleibt seine Entscheidung.» Das Hauptaugenmerk der baulichen Entwicklung ist in Brunnen ohnehin in Richtung Norden gerichtet, wo der Kanton Schwyz ein Potenzial von bis zu 150 000 m²



Die Uferpromenade von Brunnen SZ ist bis heute von markanten Hotelbauten geprägt.
(Bild SHS)

A Brunnen (SZ), la promenade en bordure du lac reste marquée par une enfilade de grands hôtels.
(photo Ps)

Bruttogeschossfläche sieht. Die paar Dutzend Wohnungen, die in bestehenden Hotels im Dorfkern eingebaut werden können, wirken gegenüber solchen Zahlen wie Brotkrümel. Das Fehlen einer Hotelzone beschleunigt die Wandlung des Brunner Seeufers vom Tourismuszentrum zur Wohngegend zusätzlich. Während andere Gemeinden durch Hotelzonen mit vorgeschriebener touristischer Nutzung versuchen, die Hotels zu erhalten und dem Markt für Wohnliegenschaften zu entziehen, werden Investoren in Brunnen bei der Umgestaltung von Hotels in Wohnhäuser kaum Steine in den Weg gelegt.

Schwieriges Nebeneinander

Die Renovation des ehemaligen Grandhotels in Brunnen hat zwar gezeigt, dass die Umnutzung zu Wohnzwecken ein geeigneter Weg sein kann, um historisch wertvolle Bausubstanz langfristig zu erhalten, doch löst der damit eingeläutete Wandel der Sozialstruktur zumindest bei einem Teil der Bevölkerung Zweifel aus. Carla Hecke von Brunnen Tourismus kann die Bedenken nachvollziehen: «Die Hotels mit

ihrer herrlichen Aussicht sind ideal, um darin Luxuswohnungen zu realisieren. Ob die neuen Bewohner dereinst Freude am lebendigen Treiben im Brunner Dorfkern mit seinen Festen, Konzerten und Gartenrestaurants haben werden, ist zu bezweifeln. Es könnte durchaus sein, dass unser Dorf langfristig einen Teil seiner Lebensqualität auf Kosten dieser Veränderungen aufgeben muss.»

Bisher galt, dass sich in Brunnen Wohnen und Tourismus nur begrenzt in die Quere kamen: Wohnungen entstehen in grosser Zahl an den Siedlungsrändern und auf bisher ungenutzten Grundstücken im Dorf, der Fremdenverkehr konzentriert sich dagegen seit Jahrzehnten auf die Achse zwischen Bahnhof und See. Wird aus dem Nebeneinander am See ein durchmisches Durcheinander, dürfte auch der Tagestourismus als Störfaktor unter Druck geraten. Wenn dieser nicht mehr dieselbe Wertschätzung genießt, könnte Brunnen dasselbe Schicksal wie Gersau ereilen: Die Erdgeschosse mit Restaurants und Läden verwaisen, während Wohnungen mit Seesicht für teures Geld die Hand wechseln.