

Suvretta Planung –  
eine verpasste Chance Seite 2

Wohnen im Oberengadin –  
wie weiter? Seite 3

Engadin aktuell

## Ursprünglich oder museal

*Die Entwicklungen im Engadin bestätigen, dass unsere Erwartungen berechtigt waren. Jetzt, wo unser Ziel bei der Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus festgeschrieben ist, müssen wir längerfristig auf unsere Dorfkerne aufpassen.*

*Die Bedeutung unserer Arbeit für den Tourismus wird mit der Definition der Markenwerte für das Engadin deutlich, die der Tourismusrat und die Destination St. Moritz Engadin erarbeitet haben. Für das Tal wurden unter anderen die Werte „inspirierend“, „ursprünglich“, „kontrastreich“ und „hochklassig“ ausgedrückt. terrafina kann feststellen, dass ihre Bemühungen geeignet sind, solche Werte zu steigern und besser zur Geltung zu bringen.*

*Die ersten Auswirkungen der Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus werden sichtbar. Die Beschränkung hat offenbar eine Erhöhung der Zweitwohnungspreise bewirkt. Das zeigt, dass sich ohne die getroffenen Massnahmen der ungehemmte Bau auch in der Rezessionszeit noch vergrössert hätte und dass der Richtplan Zweitwohnungsbaus gerade rechtzeitig in Kraft getreten ist. Im kommenden Sommer werden wir hoffentlich mit den Berichten der Gemeinden an den Kreisvorstand etwas genauer erfahren, wie der Richtplan eingehalten wurde*  
Fortsetzung auf Seite 2

## Regionalplanung Oberengadin

Die aktuelle Ausgabe des Mitteilungsblatts der *stiftung terrafina oberengadin* ist überwiegend planerischen Themen gewidmet. Unser Stiftungsrat Erwin Bundi hat für diese Ausgabe einen Beitrag verfasst, der einen Gesamtüberblick über die raumplanerischen Zuständigkeiten und Aufgaben der verschiedenen politischen Ebenen der Schweiz herstellt. Zusätzlich behandelt er die bisherigen raumplanerischen Massnahmen der Region Oberengadin, die Erfolge, die noch bestehenden Lücken des Istzustands; er schliesst mit Empfehlungen für die Prioritäten und Schwerpunkte der zukünftig zu ergreifenden Massnahmen. Erwin Bundis Artikel ist für alle, die sich mit raumplanerischen Aspekten und damit mit der Erhaltung des Lebenswertes des Oberengadins auseinandersetzen wollen, eine wichtige Wissensgrundlage. Leider sprengt der Beitrag das Platzangebot unseres Mitteilungsblatts. Wir haben uns deshalb entschlossen, diesen Beitrag als Sonderausgabe unseres Mitteilungsplatzes zu gestalten und ihn in elektronischer Form auf unserer Homepage [www.terrafina.ch](http://www.terrafina.ch) unter dem Titel „Regionalplanung Oberengadin“.

*Bernard R. Bachmann, Stiftungsrat*

## Die Zeit ist reif, es braucht neue politische Gefüge

### Regionalplanung im Oberengadin

In einem Punkt herrscht verbreitete Einigkeit im Engadin wie auch in der Schweiz. Mit dem Gebirgshochtal und seiner Seenlandschaft ist uns eine der schönsten Naturlandschaften der Alpen anvertraut. Sie ist das wertvollste, wenn nicht einzige irdische Gut, das es der Engadiner Bevölkerung erlaubt, zu 80–90 % vom Tourismus zu leben.

Nun beginnt aber die bauliche Entwicklung der letzten 60 Jahre die Zukunft dieses einzigartigen Lebensraumes aufs Spiel zu setzen. Hiefür ist das Bewusstsein bei den Einheimischen und bei den langjährigen, nach Erholung suchenden Gästen stark gestiegen. Stein des Anstosses war, neben anderen Problemen, der grassierende Zweitwohnungsbau. Es gibt klare Hinweise, dass eine Denkpause und Neubesinnung verlangt wird. Ein deutliches Zeichen dafür setzte die Kreisinitiative 2004, welche die bekannte Beschränkung des Zweitwohnungsbaus forderte, und welcher von der Bevölkerung gegen den Widerstand des politischen

Establishment auf kommunaler und regionaler Ebene haushoch zugestimmt wurde.

Die Oberengadiner Initiative wirkte in der ganzen Schweiz wie ein Fanal. Das Problem steht im schweizerischen Alpenraum jetzt überall auf der politischen Traktandenliste. Die Bündner Regierung anerkennt den Zweitwohnungsbau als Thema „der überörtlichen Lenkung der Siedlungsentwicklung im Sinne eines gesamtheitlichen Lösungsansatzes“. Und selbst auf Bundesebene bewegt sich die Politik. Die Raumplanungskommission des Nationalrates hat kürzlich im Rahmen der Revision des Schweizerischen Raumplanungsgesetzes beschlossen, dass die Kantone künftig Massnahmen gegen den überbordenden Zweitwohnungsbau zu treffen haben.

Das Bewusstsein für die zentrale Bedeutung der Raumplanung für die Zukunft unseres Landes ist geschärft. Im Oberengadin ist es Dank der Zweitwohnungsbau-Blase geweckt, braucht aber weitere Denkansätze, politische Vorstösse

und Planungsschritte. Will man den eingangs beschriebenen Wert der Landschaft und damit die vitale Basis der gegenwärtigen Wertschöpfung erhalten, sind weitere von der Raumentwicklung in Richtung Raumsicherung notwendig. Die bisherige Erfahrung lehrt ferner, dass auch das revidierte Raumplanungsgesetz nur Besserung bringen wird, wenn in den Regionen und Gemeinden das höhere Interesse einer griffigen Planung immer wieder eingebracht wird.

Die jetzt eingeführte Kontingentierung ist nur ein kurzfristig wirksames Instrument. Weitere Massnahmen wie die Plafonierung des Zweitwohnungsbaus, die Förderung von Erstwohnungen für die einheimische Bevölkerung, die Förderung der Hotellerie etc. sind notwendig. Dies wird jedoch nur regional zu lösen sein. (siehe dazu auch den Beitrag von Jost Fallett „Wohnen im Engadin – wie weiter?“)

Es gibt aber noch weitere Aufgaben, die auf den Kreis zukommen. So ist dieser Regionalbehörde von der Kantonsregierung aufgetragen, innert drei Jahren den regionalen Richtplan im Bereich der Siedlungsentwicklung auszubauen und zu ergänzen. Dazu braucht es in regionaler Koordination ein Siedlungsentwicklungskonzept zur nachhaltigen Nutzung, Strukturierung und Gestaltung des Siedlungsraumes. Weiter verlangt das Raumplanungsgesetz die Ausscheidung von Naturschutz- und Landschaftsschutzzonen.

*Fortsetzung Engadin aktuell:*

*und ob die Handänderungen abgenommen haben, wie es vermutet wird.*

*Der erste Jahresüberblick sollte auch den Ausgangspunkt des verstärkten Preisdrucks auf Altbauten bezeichnen, mit dem wir später verfolgen können, inwiefern die alten Engadinerhäuser in den Dorfkernen von Feriengästen übernommen und so der Erstwohnerschaft entzogen werden. Für den Erhalt dieser alten Bausubstanz kann die Übernahme durch finanzkräftige Neubesitzer zwar günstig erscheinen; für die Belebung der Dorfkern wird das Wachstum der kalten Betten allerdings kaum beitragen. Ob diese dann immer noch inspirierend und ursprünglich erscheinen oder bloss noch hochklassig, diese Frage wird von den Einwohnern rechtzeitig zu beantworten sein, wenn das Oberengadin nicht einfach als Museumslandschaft enden soll.*  
Claudio Caratsch, Präsident

Auch dafür hat der Kreis ein Landschaftsentwicklungskonzept zu erstellen, die bisherigen Inventare zu ergänzen und zu präzisieren und die Schutzwirkung nachhaltig sicher zu stellen. Weitere Aufgaben erwarten den Kreis Oberengadin, im Bereich des Wasserhaushaltes. Die zu erwartende Wasserknappheit verlangt auch in diesem Bereich eine die Gemeindegrenzen übergreifende Planung.

Alle diese Fragen können nur und überdies besser überkommunal gelöst und entschieden werden. Langfristiges Denken, regionale Strategien und Konzepte sind im Tal gefragt genauso wie ausreichende Finanzen. Das Nachdenken darüber braucht nicht viel Geld!! Gegenwärtig ist das zuständige Organ der Kreisrat (unter konsultativer Mitwirkung der Gemeinden). Es darf aber die Frage gestellt werden, ob diese Struktur für alle diese zentralen Aufgaben genügt?

Ist die Bildung einer Einheitsgemeinde Oberengadin denn ein Tabuthema? Lassen sich die zunehmend regional gestellten Aufgaben mit der Struktur einer Regionalgemeinde nicht schneller, effizienter

und nachhaltiger lösen? Der Schutz und die Erhaltung der einzigartigen Landschaft sowie die Sicherstellung des Tourismus als praktisch einzige Wertschöpfung des Tales sind dringlich. Dafür braucht es neue Grenzen und ein neues politisches Gebilde. Die Gemeindeautonomie hat wegen der Sachzwänge sukzessive an Stärke und Durchsetzungskraft verloren.

Der Kanton Tessin ist Pionier in Sachen Gemeindefusionen; auch der Kanton Luzern ist sehr proaktiv; die Glarner Landsgemeinde zog kürzlich mutig und entschlossen nach. Will das Oberengadin mit seiner aufgeschlossenen, fortschrittlichen Bevölkerung in dieser Frage weiterhin Zurückhaltung üben? Bei der Vermarktung ihrer touristischen Strukturen hat sich die Landschaft ein effizientes regionales Organ geschaffen. Es wäre eine Top-Leistung, wenn sich das Oberengadin in Zukunft als Gesamtlandschaft verstünde. Nehmen wir die Initiativen aus dem Kreis der Bevölkerung als Wegweiser.

**Die Zeit ist reif für neue Grenzen!**

*Caspar Hürlimann, Stiftungsrat*

## Suvretta Planung – eine verpasste Chance



Ende September 2009 haben die Stimmbürger/innen von St. Moritz der Schaffung der Hotelzone Suvretta mit 62 % Ja-Stimmen zugestimmt. Gestützt auf den Masterplan „Suvretta Vision 2025“ können nun rund um das bestehende 5-Sterne-Hotel ein neues Vier-Sterne-Sporthotel, ein Sportcenter und verschiedene Luxussuiten mit je zwei Schlafzimmern erstellt werden. Die Suiten sollen sich um

ein Clubhaus mit eigenem Gourmet-Restaurant gruppieren, dazu kommen Spa-Behandlungsräume. Das Konzept für die Gäste der Suiten ist auf höchste Intimität ausgerichtet: So soll der Zugang zu den einzelnen Chalets über gedeckte Wege oder unterirdische Lifts erfolgen. Die Service-Route (über einen „6-Stern-Butler-Dienst“) zum Suvretta House verläuft ebenfalls unterirdisch. Wohlverstanden



geht es hier nicht um Quarantäne, sondern um offenbar vorhandene Bedürfnisse nach Totalabschirmung der künftigen Suitengäste von den normalen Luxusgästen des heutigen Hotels. Im Übrigen werden die Parkanlage erneuert und ein Bach verlegt, aber auch in Teilen revitalisiert. Es sind Rodungen von rund 1300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der Masterplan könnte zu einem zusätzlichen Bauvolumen von 45 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche führen. Zudem sind 295 unterirdische Parkplätze (300 wären UVP-pflichtig) geplant. Die Bausumme wird auf 250–300 Mio Franken geschätzt.

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) hatte bei der öffentlichen Planungsaufflage vom September 2008 eine Stellungnahme eingebracht und neben der Rodungsfläche auch den massiven Ausbau des Grundstücks, namentlich für das Suitenhotel kritisiert. Bemängelt wurde auch das Fehlen einer Kartierung der Lebensräume auf den betroffenen Wiesen und eines Minergie-Standards, welcher der Energiestadt St. Moritz gut anstünde.

An einer gemeinsamen Sitzung im Januar 2009 bekräftigte die SL nochmals ihre grossen Bedenken bezüglich der verstreut in den Waldlichtungen gelegenen Suiten. Diese niederen Baukuben sind architektonisch in keiner Weise mit dem kompakten Hotelbau zu vereinbaren und stellen eine Form von Baulandverschwendung und Zersiedelung dar. In Anbetracht des heute immer lauter werdenden Rufes nach einer konsequenteren Raumplanung ist diese Absicht nicht verständlich. Es war zudem zu vernehmen, dass an der Gemeinderatssitzung die Anträge der SL quasi im 5-Sekundentakt erledigt wurden. Die Euphorie für dieses geschichtsträchtige Hotel war zu gross. Auch wenn die Gesamtplanung durchaus auch positive Aspekte zeigt (erste Hotelzone von St. Moritz, Erneuerung und damit Stärkung der traditionellen Hotellerie), so wurden mit dem Planungsentscheid doch praktisch alle Wünsche der Bauherrschaft erfüllt.

Raumplanerisch bleibt ein schaler Nachgeschmack zurück. Die SL verzichtete dennoch auf einen Rekurs (der von Privaten aber erhoben wurde), da es sich bereits um eine Bauzone handelt und die rechtlichen Chancen als zu unsicher eingestuft wurden. Es ist aber dennoch zu hoffen, dass bei den noch folgenden konkreten Baubewilligungsverfahren die Gemeindebehörde offensiver gegenüber der Bauherrschaft auftritt und auf die Fragen der Energietechnik und der Suiten generell nochmals zurückkommt. Falls nämlich die fraglichen Suiten ganzjährig an die gleiche Mieterschaft vermietet würden, stellt sich auch die Frage der Umgehung der Zweitwohnungskontingentierung. Die Behörden sind somit aufgefordert, auch dies genau zu prüfen.

*Dr. Dr. h.c. Raimund Rodewald, Geschäftsleiter Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL), Beirat*

## Wohnen im Oberengadin – wie weiter?

Dies war die Fragestellung eines Workshops, zu dem die Societed Glista Libra Ende November 09 geladen hat. Und das Programm mit namhaften Referenten und Arbeitsgruppen-Leitern überzeugte: Der Saal im Hotel Laudinella war mit 60 Teilnehmenden voll. Politiker aller Couleurs sind gekommen: der Landammann, Gemeindepräsidenten, Kreisräte,

Vertreter von Hotellerie, Bergbahnen, Gewerbe, Schutzorganisationen und andere Interessierte. Die Voraussetzung war also gegeben, fachkundig und in einem breiten Meinungsspektrum die komplexe Problematik zu diskutieren und nach Lösungsansätzen zu suchen. Aktuell war der von der *stiftung terrafina oberengadin* unterstützte Anlass auch durch den eben

## Helfen Sie mit, das Oberengadin zu schützen!

Die einzigartige Landschaft des Oberengadins ist erhaltenswert. Sie ist jedoch durch die anhaltende Bautätigkeit sowie durch die Ausdehnung des touristischen Angebots gefährdet: Das Engadin sägt am Ast, auf dem es sitzt. Ausserdem macht es die ungebrochene Nachfrage nach Zweitwohnungen zunehmend schwierig, Menschen, die hier wohnen und arbeiten wollen, erschwinglichen Wohnraum anzubieten.

Die *stiftung terrafina oberengadin* setzt sich dafür ein, dass das landschaftliche und kulturelle Kapital des Engadins quantitativ und qualitativ geschützt wird.

**Wir sind auf Ihre Unterstützung angewiesen und danken Ihnen für Ihren Beitrag.**

*terrafina* ist eine gemeinnützige Stiftung; Ihre Spenden sind steuerlich abzugsfähig.

### So können Sie uns unterstützen:

- **als Spender/in**
- **als Freund/in und Gönner/in**  
Sie verpflichten sich mit einem jährlichen Beitrag von mindestens Fr. 500 (bis auf Widerruf).
- **als Förderer**  
Sie verpflichten sich mit einem jährlichen Beitrag von mindestens Fr. 2000 (bis auf Widerruf).
- **als Sponsor eines Projekts**  
Gerne informieren wir Sie über laufende Projekte.

