

Baumwettbewerb SESN Seite 2

Regionalplanung
Oberengadin Seite 2

Flugplatz: Der Baurechts-
vertrag kommt Seite 4

Engadin aktuell

Eir in quists ultims ses mais ho que do svilups allegraivels ed oters main furtünos in Engiadina. Que muossa cha mincha sforz per salver üna val prüveda e bella fo cul temp sia via e porta resultats, ma a s'evran novs champs chi claman per novas inziativas.

Die Entwicklungen der letzten sechs Monate im Oberengadin bringen uns positive Hoffnungen aber auch Bedenken in anderer Hinsicht. Die touristische Sommersaison ist nicht gut angelaufen; wechselhaftes Wetter und verschlechterter Wechselkurs der ausländischen Währungen werden dafür verantwortlich gemacht. Es gibt dafür aber auch andere Gründe, wie ein Leserbrief in der Engadiner Post vom 30. Juli zeigt: ein erfahrener Feriengast bezeichnet, nicht zu Unrecht, die Dorfführung in Maloja als „Baustellenbesichtigung“; der achtundneunzigjährige italienische Architekt Caccia Dominioni, der seit vielen Jahren den Sommer im Engadin verbringt, hat dieses Jahr bei einer systematischen Zählung mehr Baukrane angetroffen, als je zuvor. Dies alles verschönert weder unsere Landschaft noch die Dorfkern, wo auch Bauten in Sichtbeton entstehen, obwohl die Bauordnungen dies verbieten. Wer überprüft Bauprojekte und deren Ausführung? Dagegen stellen wir mit Genugtuung fest, dass die kantonale Verwaltung den Ernst der Lage im Oberengadin begriffen hat und nun den Gemeinden ernsthaft nahelegt, dass neue

Fortsetzung auf Seite 2

Hotelerhaltung und Hotelerneuerung im Oberengadin

1 Hotelstudie Terrafina Oberengadin

Die *Stiftung Terrafina Oberengadin* setzt sich für eine gesunde und nachhaltige Siedlungsentwicklung sowie für die Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus und für die Erhaltung der Hotellerie im Oberengadin ein.

Die Stiftung hat vor einem Jahr eine Studie in Auftrag gegeben zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Hotelbetriebe und zur Klärung der Frage, ob im Oberengadin zur Erhaltung und Erneuerung von Hotelbetrieben die direkte Subventionierung oder die indirekte Quersubventionierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen erforderlich ist. Die Studie liegt nun vor; sie wurde durch die HTW Chur, Institut für Tourismus und Freizeitforschung (ITF) unter der Leitung von Dr. Andreas Deuber, ehemaliger Vorsitzender der Geschäftsleitung der Schweizerischen Gesellschaft für Hoteldirektoren (SGH), durchgeführt.

2 Ergebnisse der Hotelstudie

In der Untersuchung (siehe Vorabbericht im *Terrafina*-Mitteilungsblatt Nr. 13 vom Februar 2011) wurden die Betriebsrechnungen der letzten drei Jahre von sechs heterogenen, jedoch für die Oberengadiner Hotellerie typischen Hotelbetrieben aus fünf verschiedenen Gemeinden ausgewertet. Die Untersuchung hatte die Frage zu klären, ob neue Hotels im Oberengadin ohne direkte oder indirekte Subventionen wirtschaftlich erfolgreich realisierbar sind. Dabei wurde „wirtschaftlich erfolgreich“ so definiert, dass Immobilien- und Betriebsrechnung positiv sein müssen und der von den Eigentümern erzielte Gewinn das eingesetzte Eigenkapital marktgerecht verzinsen muss. „Unter dem Strich“ ist das Ergebnis der Untersuchung ernüchternd: Entwicklung und Umsetzung neuer Hotelprojekte – wie sie für die Ergänzung des Angebots wichtig wären – durch spezialisierte Akteure mit anschliessendem Verkauf an Investoren

scheinen im saisonalen Alpenraum weitgehend unmöglich, da die Marktwerte die zu tätigen Investitionen in aller Regel nicht erreichen.

Im weiteren zeigt die Untersuchung, dass bestehende Hotels nur dann eine langfristige Zukunft haben, wenn das Eigenkapital weiterhin zu tiefen Kosten oder zum Nulltarif zur Verfügung steht, die Verschuldung tief ist, und wenn die Gewinne laufend reinvestiert werden. Es gibt im Oberengadin tatsächlich Hotelbetriebe, die – unter den genannten Bedingungen – ohne Quersubventionierung durch Bauland- und Residenzverkäufe wirtschaftlich erfolgreich bestehen können. Es gibt andererseits historische Hotelbauten, deren Bausubstanz und Freihaltflächen aus Gründen des Ortsbild- und Denkmalschutzes im allgemeinen (öffentlichen und touristischen) Interesse zu erhalten sind; in solchen Fällen ist der Bedarf für eine Querfinanzierung oder direkte Subventionierung ausgewiesen, und entsprechende Massnahmen sind gerechtfertigt.

Praktikable Lösungen hierfür fehlen (noch) weitgehend. In einer Anschlussstudie sollen deshalb konkrete Lösungsansätze einerseits im Bereich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (u.a. Anpassung der Belehnungs- und Kreditpolitik) und andererseits in der Raumplanung (Umsetzung eines Hotelleitbildes) untersucht und ausgewiesen werden.

3 Hotelerhaltung und Raumplanung

Deshalb postuliert die *Stiftung Terrafina Oberengadin*:

- Im Rahmen der regionalen und kantonalen Richtplanung ist prioritär ein Hotelleitbild zu entwickeln. Das Leitbild hat Vorstellungen und Grundsätze zu enthalten, wie die Hotellerie inskünftig erhalten und mit welchen Massnahmen sie gefördert werden soll.
- Gestützt darauf sind die bisherige Hotelpolitik und die Rahmenbedingungen zu überprüfen und anzupassen.

Fortsetzung *Engadin aktuell: Zweitwohnungen in den Rahmen der Kontingentierung gezwungen und auch mit Lenkungsabgaben und weiteren Massnahmen aus dem „Werkzeugkasten“ eingeschränkt werden, dass der einheimischen Bevölkerung Erstwohnungen zu vernünftigen Preisen angeboten werden und dass den Hotels geholfen wird. Das sind lauter Programmpunkte, die wir seit Jahren als Prediger in der Wüste vorgeschlagen haben, und die nun endlich auch von den Behörden anerkannt werden. Die Gemeinden, die noch an ihren neuen Bauordnungen arbeiten, werden nun wohl diese Empfehlungen berücksichtigen.*

Zum Schutze der Hotels, dem wichtigsten Standbein der regionalen Wirtschaft, sind Hotelzonen sehr wirksam. Einige neue Hotelzonen, schon beschlossen oder noch in Ausarbeitung, fördern somit eine beständige Wahrung von Hotels. Die schon im vorigen Mitteilungsblatt vorgestellte Studie Deuber über die betriebswirtschaftliche Machbarkeit neuer Hotels ist nun im Druck und wird demnächst eine weite Verteilung bekommen. Sie liefert Substanz für weiter zu verfolgende Überlegungen in diesem Bereich.

Das Projekt eines neuen Pflegeheims Oberengadin in Samedan vermag uns noch nicht zu überzeugen. Es ist uns unverständlich, warum nur der Standort am Steilhang hinter dem Bezirksspital geprüft worden ist; unseres Erachtens verstösst dieses Vorgehen gegen das Gebot des sorgfältigen Umgangs mit öffentlichen Mitteln. Das prämierte Projekt hat nicht nur ein übertrieben grosses Bettenangebot, sondern demzufolge auch komplizierte Zugangswege und lange interne Korridore. Zusammen mit einem Teil der Kreisräte wünschen wir eine Machbarkeitsstudie für den Standort Promulins, wo in einem finanziell viel günstigeren und technisch überzeugenderen Rahmen das zukünftige Pflegeheim entstehen könnte. Der Kreisrat hat es in der Hand, diese Alternative zu behandeln, bevor die Bevölkerung im späteren Referendum nur das teure Projekt annehmen oder ablehnen kann.

Diese Überlegungen zeigen, dass auch in Zukunft in manchen Bereichen eine kritische Analyse und ein effizientes Handeln gefragt sein werden.

Claudio Caratsch, Präsident

- Damit das Hotelleitbild wirksam umgesetzt werden kann, ist auf regionaler Ebene ein Hotelinventar zu erstellen. Das Hotelinventar untersucht die bestehenden Hotelbauten nach deren wirtschaftlichen und siedlungsbaulichen Bedeutung; insbesondere nimmt es eine Klassifizierung derjenigen Hotelbauten und Bauteile sowie Freiflächen in der Umgebung vor, welche im Interesse des Ortsbild- und Denkmalschutzes zu erhalten sind und später mit öffentlichen Erhaltungsbeiträgen unterstützt werden können.
- Die Grundsätze des Hotelleitbildes und des Hotelinventars sind in den Regionalen Richtplan zu übernehmen und mit konkreten und räumlich differenzierten Anweisungen für deren Umsetzung zu versehen.
- Die verbindlichen Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Hotelbauten erfolgen auf Gemeindeebene im Rahmen

der kommunalen Nutzungsplanung. Die Gemeinden können für bestehende Betriebe und wünschbare neue Standorte Kur- und Hotelzonen festlegen. Damit steht die Hotelnutzung nicht mehr in Konkurrenz mit anderen wirtschaftlich interessanteren Nutzungen, und die sukzessive Verdrängung von Hotels kann eingeschränkt oder verhindert werden. Die Erhaltung der schützenswerten Hotelbausubstanz und der Freihalteflächen kann in differenzierter Art und Weise mit dem Generellen Gestaltungsplan durch die Gemeinde gesichert werden.

Hotelzonen und Gestaltungspläne bilden die notwendige Grundlage für eine nachhaltige Erhaltung und Weiterentwicklung der Hotelbetriebe; sie sind inskünftig als unabdingbare Voraussetzung für die Förderung und Querfinanzierung von Hotelbauten zu betrachten.

Erwin Bundi

Terrafina sponsert den Baumwettbewerb 2011 der SESN (Societad engiadinaisa da scienzas natürelas)

Im „Jahr der Bäume“ 2011 hat die SESN einen neuen Wettbewerb ausgeschrieben: „Wo liegt die höchste Arve, wo die höchste Lärche im Engadin?“ Die angemeldeten Bäume müssen mindestens einen Meter hoch sein. Mit dem Ergebnis (Datum, Zeit, Koordinaten, Exposition, Fotos) will die SESN zehn Jahre nach dem ersten Mal die Suche wiederholen und damit die gefundenen Höchststandorte überwachen. Terrafina erwartet vom Wettbewerb eine bessere Wahrnehmung der Natur und Anstrengungen zu ihrem Schutz und sponsert deshalb den Wettbewerb.

Details über Bedingungen: www.sesn.ch | Eingabefrist: 31. Dezember 2011

Regionalplanung Oberengadin

Vorbemerkung der Redaktion:

Der Begriff ‚Regionalplanung‘ ergibt nur dann einen Sinn, wenn er als ‚top-down‘-Prozess verstanden wird. Konkret bedeutet ‚top-down‘, dass eine höhere Ebene die Ziele festlegt, deren Erreichung mit einer darauf ausgerichteten Planung unterer Ebenen unterstützt und gewährleistet werden soll, und dass sie die Leitplanken oder Rahmenbedingungen festlegt, die untere Ebenen bei der Planung einzuhalten haben.

In der Regionalplanung Oberengadin müsste also die Region (der Kreis) Ziele und Rahmenbedingungen der Planung setzen, die Gemeinden hätten diese Ziele umzusetzen und dabei die Rahmenbedingungen einzuhalten.

Heute hat man eher den Eindruck, dass in der Regionalplanung Oberengadin elf Gemeindepläne von kleinen Papieren auf

ein grösseres Stück Papier übertragen und dann als Regionalplan bezeichnet werden.

Ist das so gemeint?

Natürlich steht eine Regionalplanung im Konflikt mit der Gemeindeautonomie – aber das ist so gewollt. Nach dem Subsidiaritätsprinzip sind Dinge, die eine Region betreffen, auf regionaler Ebene zu regeln. Die unteren Ebenen haben das zu respektieren. Sonst bekommen wir bald ein ‚Jekami‘ à la ‚Stuttgart 21‘.

Wollen wir das?

Unser neues Stiftungsratsmitglied, Robert Obrist, illustriert mit seinen nachstehenden Ausführungen, dass die Berücksichtigung regionaler Aspekte nicht nur inhaltliche Konsequenzen hat, sondern dass auch die tagtägliche Arbeit aller Spezialisten, die sich mit ‚Bauen‘ befassen, davon massgeblich betroffen ist. Obrist zeigt, dass ‚regional‘ nicht nur bestimmen

soll, was geschützt und unverbaut bleiben soll, wo und was gebaut werden darf, sondern auch wie gebaut werden soll, welche Planungsverfahren einzuhalten, welche Bauvorschriften zu berücksichtigen oder welche rechtliche Einschränkungen zu berücksichtigen sind; er macht deutlich, dass es für alle Beteiligten vorteilhaft wäre, wenn eine Region auch in diesem Sinn ‚regional‘ denken würde.

Wir wollen mit diesem Beitrag den politischen Gremien, die für die Region Oberengadin verantwortlich sind, einen Denkanstoss geben und auch konkret aufzeigen, dass ‚regionales Denken‘ ganz praktischen und wohltuenden Einfluss auf Produktivität, Kosten und Wettbewerb haben kann.

Bernard Bachmann

Vorschlag zur Harmonisierung von Baurecht und baulicher Entwicklung

Angangslage im Sommer 2011

Die elf Gemeinden im Tal haben bezüglich ihrer baulichen Entwicklung (Planung, Architektur und Baurecht) sehr ähnliche Probleme.

- Jede Gemeinde hat jedoch ein eigenes Baugesetz; eine Koordination in gleichgerichteten Fragen gibt es nicht.
- Die Kontingentregelung, 2009 eingeführt, hat kaum zu einer Beruhigung der im Kreis überproportionalen Bauwirtschaft geführt.
- Etwa die Hälfte der Gemeinden muss Bausperren (Planungszonen) aussprechen.

Die Gründe dafür sind im hohen Druck der Investoren aber auch in einer nicht vorausschauenden Planung zu finden.

- Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der elf Gemeinden machen die Arbeit von Planern, Juristen und Kommissionen schwerfällig und teuer.
- Die unterschiedlichen Rechtsetzungen und die Art der Anwendung führen zu Unsicherheiten und Prozessen.

Empfehlung an die Gemeinden

Die unübersichtliche Situation verlangt nach einer Koordination. Das Musterbaugesetz wie auch der Werkzeugkasten des Kantons geben auf neu auftauchende, wichtige Fragen im Tal keine Antworten. Die Regionalplanung des Kreises hat sich bis anhin mit diesem Thema nicht beschäftigt.

Baugesetze sind Sache der Gemeinden. Der Kreis kann hier folglich nur Empfehlungen abgeben. Wesentliche Artikel und Bereiche sollen – auch im Hinblick auf eine zukünftige Talgemeinde – untersucht und ausformuliert werden und im Ergebnis als Dienstleistung an die Gemeinden gehen. Die Umsetzung erhöht die Rechtssicherheit, schafft klare Verhältnisse und erleichtert die Arbeit von Behörden, Bauwilligen und Architekten.

Inhalt der Empfehlungen

Folgende Punkte rufen nach einer gemeinsamen Regelung:

- Bauzonenerweiterungen sind nicht erwünscht. Bestehende Gebiete sollen ver-

dichtet, d.h. besser genutzt werden. Es ist nicht damit getan, einfach die Ausnutzungsziffer anzuheben. Es braucht begleitende Massnahmen.

- Hochhäuser prägen das Bild stark; der Druck sie zu bauen, ist da. Will man Häuser über acht Geschosse? Wenn ja, müssen Standorte auf regionaler Basis ausgetrennt werden.
- Die meisten Baugesetze kennen in verschiedenen Zonen Längenbeschränkung von Bauten. Diese völlig unnötige Bestimmung kann gestrichen werden.

Hauptteil dieser Empfehlungen werden die Fragen betreffend Zweitwohnungsbaue und Hotels sein. Hier herrschen geradezu chaotische Zustände. Die unterschiedlichen Regelungen in den einzelnen Gemeinden führen zu Rechtsunsicherheiten und Unverständnis gegenüber dem Gesetzgeber. Zu koordinieren wären z.B.: Erstwohnungspflicht, Kurtaxen, Sicherung und Förderung der Hotellerie, Querfinanzierungen, Kontingentübertragung auf Folgejahre, Lenkungsabgaben, Parkierung, Ersatzabgaben, Definition Hofstattrecht, BGF-Definition, usw.

Landschaft und Siedlungsbilder sind unser Kapital, das es zu pflegen gilt. Eine Ortsbildkommission bestehend aus 3–5 Architekten soll für regional wichtige Neubauten tätig sein. Sie arbeitet beratend für die zuständige Baubehörde.

Dies könnte auch ein erster Schritt für ein regionales Bauamt sein.

Robert Obrist

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.

