



*for a living planet*®

# Grossprojekte in den Alpen

Positionspapier

Catherine Martinson

Juli 2009



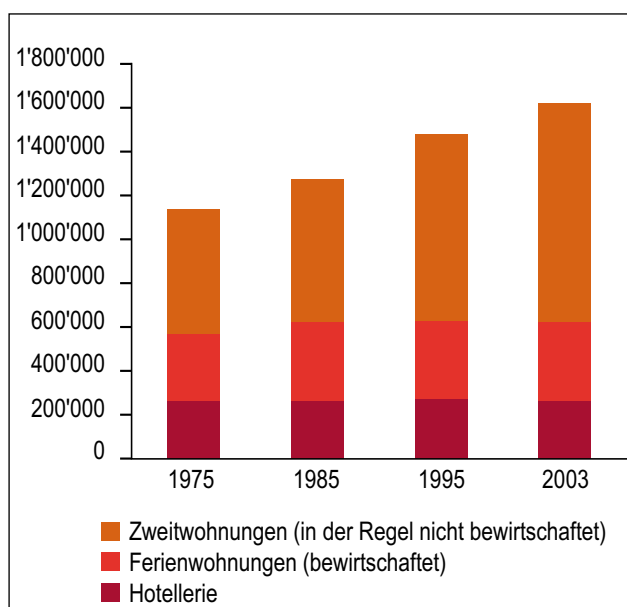
# 1. Ausgangslage

**Seit 2005 erlebt die Alpenregion einen enormen Immobilienboom, der vor allem durch den Bau von grossen Resorts und Gebäudekomplexen mit Ferienwohnungen gekennzeichnet ist (Sawiris in Andermatt UR, Intrawest in Bruson VS, Aminona Luxury Resort in Mollens VS usw.).**

Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf die Umwelt dürfen nicht unterschätzt werden. Der WWF will mit diesem Positionspapier aufzeigen, wie der Alpenraum vor dem Immobilienboom geschützt werden kann.

Die Schaffung und Vergrösserung von Feriensiedlungen in der Umgebung bereits vorhandener Dörfer hat eine immer stärkere Zerstückelung des Alpenraums zur Folge. Zu den neuen Siedlungen kommt der Bau vieler Zweitwohnungen in der Umgebung hinzu. Zudem werden immer mehr landwirtschaftliche Gebäude zu Ferienwohnungen umgebaut.

## Entwicklung des touristischen Bettenangebots in der Schweiz



**Die Anzahl von Zweitwohnungen nimmt im Vergleich mit anderen Ferienunterkünften zu. Im Gegensatz zu Hotelbetten und Ferienwohnungen werden Zweitwohnungen in der Regel nicht bewirtschaftet. Das Risiko, dass sie zu kalten Betten werden, ist also viel höher.**

Auf die Umwelt hat der Tourismus meist fatale Auswirkungen. Dazu gehören beispielsweise die Zersiedelung der Landschaft, die Zerstörung natürlicher Lebensräume, die Unterbrechung ökologischer Korridore, die Tierwelt, der wachsende Druck auf bedrohte Tierarten sowie die Übernutzung der natürlichen Ressourcen.

Seit den 60er Jahren wächst der Immobilienbestand in den touristischen Orten jedes Jahr um etwa 5000 Wohnungen an. 1500 davon gingen an Käufer aus dem Ausland. Durch diese Entwicklung können die Bauindustrie und der Immobiliensektor zwar kurzfristig grosse Gewinne erzielen, doch dies geht zu Lasten einer nachhaltigen Tourismuswirtschaft.

## 2. Die Position des WWF Schweiz

**Die Alpenregion ist von grösster Bedeutung für die Artenvielfalt in Europa. Aus diesem Grunde setzt sich der WWF dafür ein, dass der natürliche Lebensraum der dortigen Pflanzen- und Tierarten erhalten bleibt und die Landschaft nicht zerstört wird.**

Zwar stellt der Wintertourismus im Alpenraum einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, doch in Anbetracht der Klimaveränderung und insbesondere den daraus erwachsenden Folgen für die Schneesicherheit werden die Sommeraktivitäten zunehmend an Bedeutung gewinnen. Der ökonomische Wert von intakten Landschaften wird also in Zukunft für die Tourismusorte noch entscheidender sein. Folglich muss der Wintertourismus mehr Rücksicht auf die Natur nehmen. Ferienwohnungen sollten deshalb vor allem in den Tourismuszentren gebaut werden und nicht in bis dato unberührten Gebieten. Der Boden ist nur begrenzt verfügbar und muss daher für künftige Generationen erhalten bleiben.

Der WWF lehnt den Bau von grossen Ferienresorts ab, weil sie oft das ökologische Gleichgewicht der Region gefährden, nicht den Erfordernissen eines nachhaltigen Tourismus entsprechen und in der Regel aus Immobilienspekulationen hervorgehen. Der WWF ist der Meinung, dass die Behörden touristische Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen und eine Sonderbewilligung brauchen, ebenfalls ablehnen müssen.

### 3. Die Forderungen des WWF Schweiz

**Damit die Tourismuswirtschaft in den Alpen zum Erhalt der Natur beitragen kann, müssen folgende Kriterien eingehalten werden: Sparsame Nutzung des Bodens, Schaffung von Arbeitsplätzen mit hohem Mehrwert auf regionaler und lokaler Ebene, sparsamer, effizienter und nachhaltiger Umgang mit den natürlichen Ressourcen (Wasser, Energie, landwirtschaftliche Nutzflächen). Zentral ist, dass bei der Nutzung des Baulandes die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung und nicht der Bau von Zweitwohnungen im Vordergrund stehen.**

Der WWF fordert bei neuen Immobilien-Grossprojekten die Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Eingliederung des Projekts in eine Planung auf kantonaler oder Bundesebene.
- Anwendung der Bedürfnisklausel durch die zuständigen Instanzen, damit die Konkurrenz zwischen zwei benachbarten Touristenorten vermieden werden kann und kein unnötiger Ausbau der Infrastruktur erfolgt.
- Konzeptionelle Lenkung der Immobilienprojekte durch die Behörden mit dem Ziel, diese in den bereits dicht überbauten Tourismusorten zu konzentrieren und so die Nutzung der dortigen Ferienunterkünfte durch Feriengäste sicherzustellen.
- Einhaltung von strengen ökologischen und wirtschaftlichen Auflagen bei der Realisierung von Grossprojekten.
- Konzentration des Infrastrukturausbaus auf international äusserst konkurrenzfähige Orte. Der Umsatz sollte aus der Bewirtschaftung des vorhandenen Immobilienbestands und nicht aus dem Verkauf neuer Wohnungen bestritten werden.
- Einführung eines Jahreskontingents für den Bau von Zweitwohnungen für im Inland oder Ausland Ansässige durch den Bund. Diese Kontingente werden nur an die Gemeinden erteilt, die ihre touristischen Anlagen in eine gemeindeübergreifende Planung integriert haben, und bereits Massnahmen zur Nutzung der vorhandenen Unterkünfte ergriffen haben. Diese Gemeinden müssen ausserdem ihr Bauzonen begrenzt bzw. reduziert haben.
- Die Kantone halten die Gemeinden dazu an, ihre Bauzonen zu verringern und bestimmte Flächen

untereinander auszutauschen, damit sie ihre Touristenzentren dichter gestalten können. Ferienwohnungen werden im Grundbuch eingetragen, um so gegenüber den Kantonen langfristig eine zweckgemässe Nutzung zu garantieren.

Zudem empfiehlt der WWF zur Reduktion der durch Grossprojekte entstehenden Umweltschäden folgende Massnahmen:

- Umweltfreundliche Bauten mit Vorbildcharakter, die höchsten Energieeffizienz-Anforderungen genügen.
- Mobilitätsplan zur grösstmöglichen Eindämmung des Verkehrs (autofreie Ortschaften).
- Vermeidung und Wiederverwertung von Abfällen.
- Sparsamer Umgang mit Wasser, Nutzung von Regen- und Schmelzwasser.
- Energieerzeugung vor Ort (Sonnenkollektoren und Photovoltaik, Wärmepumpen, Holzheizungen, Biogasanlagen usw.).
- Ausgleich der von dem Projekt genutzten Fläche durch die Wiederherstellung einer etwa gleichgrossen landwirtschaftlichen Nutzfläche.
- Schutz und Erhalt der Biotope und Wasserläufe, die sich auf dem Gelände befinden.
- Ansiedlung von einheimischen Tier- und Pflanzenarten in der Umgebung, um so die Artenvielfalt zu fördern.

Der WWF schlägt ferner vor, das vorhandene Bettenangebot zu bewirtschaften, um so dem Problem der so genannten kalten Betten entgegenzuwirken. Zu diesem Zwecke empfiehlt er zwei Massnahmen:

- die Renovierung und energetische Sanierung von Zweit- und Ferienwohnungen. Zur Umsetzung dieser Massnahmen könnten die Kantone oder Gemeinden Finanzierungshilfen oder Anreize wie zinslose Darlehen, gezielte Investitionen oder Prämien bereitstellen.
- die Einführung eines Finanzausgleiches, in dessen Rahmen die Gemeinden am Rande grosser touristischer Orte an den erzielten Gewinnen der touristischen Aktivitäten beteiligt werden können. Diese erhielten somit eine Entschädigung als Ausgleich für den Schutz der Landschaft. Als Alternative kommt der Zusammenschluss von Gemeinden in Frage, die gemeinsam ein touristisches Gebiet verwalten.

## Zusammenfassung

- Die durch den Bau grosser Ferienresorts zunehmende Zersiedelung der Bergregionen zerstört Naturwerte und intakte Landschaften, wobei genau diese das wesentliche Kapital des Bergtourismus darstellen.
- In der Tourismuswirtschaft im Alpenraum sollte daher nicht die Infrastruktur weiter ausgebaut oder das Bettenangebot aufgestockt, sondern das Gastgewerbe verbessert werden.
- Im Bereich des Alpentourismus sollten die Einnahmen mit der Sanierung und Bewirtschaftung des bereits vorhandenen Immobilienbestands und nicht mit dem Verkauf neuer Ferienwohnungen oder -domizile erzielt werden.
- Auf diese Weise könnte der Tourismus wieder zu einem nachhaltigen Wirtschaftszweig werden, so dass auch eine Anpassung an die Klimaveränderungen möglich ist (Ganzjahresbetrieb).
- Nur durch ein ausgewogenes Gleichgewicht von Tourismus und Naturschutz kann die Zukunft der Alpenregion gesichert werden.
- Damit dieses Nebeneinander möglich wird, braucht es eine sorgfältige Raumplanung und einen schonenden Umgang mit den Boden.

Weitere Informationen zum Thema *Immobilien-grossprojekte in der Alpenregion* erhalten Sie unter:  
[www.wwf.ch/alpen](http://www.wwf.ch/alpen)



Der WWF will der weltweiten Naturzerstörung Einhalt gebieten und eine Zukunft gestalten, in der die Menschen im Einklang mit der Natur leben.

Der WWF setzt sich weltweit ein für:

- die Erhaltung der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen,
- die Eindämmung von Umweltverschmutzung und schädlichem Konsumverhalten.

### WWF Schweiz

Hohlstrasse 110  
Postfach  
8010 Zürich

Tel.: 044 297 21 21  
Fax: 044 297 21 00  
service@wwf.ch  
www.wwf.ch  
Spendenkonto: PC 80-470-3