Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 104 (2009)
Heft: 2

Artikel: Chancen und Risiken : Ferienresorts in der Schweiz
Autor: Rütter-Fischbacher, Ursula
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-176296

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 06.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Ferienresorts in der Schweiz

Chancen und Risiken

In den letzten Jahren sind in der Schweiz zahlreiche neue Projekte für Ferienresorts ausgearbeitet und zum Teil realisiert worden. Sollen die Chancen von Resortprojekten ausgeschöpft und die negativen Wirkungen minimal gehalten werden, ist eine vorausschauende, koordinierte Planung auf allen Ebenen nötig.

Ursula Rütter-Fischbacher, Autorin der ARE-Studie «Ferienresorts»

In den 60er- und 70er-Jahren sind einige der heutigen Tourismusorte durch Grossprojekte entstanden. Die meisten Projekte waren wirtschaftlich nicht nachhaltig, da die Promotoren nur am Verkauf und nicht an der Bewirtschaftung der Immobilien interessiert waren. In den 80er- und 90er-Jahren wurden vermehrt unkoordinierte Überbauungen mit Zweitwohnungen und Chalets realisiert. Auch bei diesen stand für die Investoren der Verkauf der Wohneinheiten und nicht deren nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Die Folgen dieser Entwicklungen waren gravierend: kalte Betten, steigende Boden- und Liegenschaftspreise, Geisterorte sowie eine ungenügende Auslastung der Bergbahnen und der übrigen touristischen Infrastruktur.

Unterschiedliche Resorttypen

In den letzten Jahren ist in der Schweiz eine grosse Zahl neuer Projekte für Ferienresorts ausgearbeitet und zum Teil realisiert worden. Dies hat verschiedene Gründe:

- Beispiele in andern Ländern zeigen, dass Tourismusresorts wirtschaftlich erfolgreich sein können.
- Die Bergbahnen geraten wegen der geringen Auslastung von Zweitwohnungen und dem gleichzeitigen Abbau von Hotelbetten stark unter Druck. Sie sind deshalb wichtige Treiber für touristische Grossprojekte.
- Ausländische Investoren erkennen vermehrt, dass die Schweiz attraktive Standorte für Tourismusresorts bietet.

Um die Chancen und Risiken dieser Entwicklung zu klären, wurden im Rahmen einer Studie des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE rund 35 Projekte und 20 bestehende Schweizer Resorts analysiert. Basierend auf dieser Bestandesaufnahme wurden die folgenden, sich teilweise überschneidenden Resorttypen unterschieden:

- Komplexe Tourismusresorts (Andermatt, Swiss Holiday Park),
- Apartment Resorts (Mayens-de-Bruson, Intrawest),
- Feriendörfer (REKA, Surses Alpin, Hapimag Vitget Alpin),
- reine Zweitwohnungsresorts (Residenza Plaz Bivio, keine neuen Projekte),
- Hotelresorts (Riffelalp).

Vorteile und Nachteile der komplexen Tourismusresorts

Komplexe Tourismusresorts und grosse Apartment Resorts haben eine internationale Ausstrahlung und bringen Kapital von ausserhalb in die Region, was zur Risikoverteilung beiträgt. Sie führen zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, zu einem höheren Bekanntheitsgrad der Destination und erschliessen neue, internationale Gästesegmente. Sie stärken die Nachfrage nach qualitativ hochstehenden Dienstleistungen und tragen so zu einer Höherqualifikation des einheimischen Gewerbes und der einheimischen Arbeitskräfte bei. Durch ihre Grösse sind sie wettbewerbsfähiger als kleine Beherbergungsbetriebe und können auch ein breites Angebot für den Sommer bereitstellen, was zu einer gewünschten Stärkung der Sommersaison führt.

In gesellschaftlicher Hinsicht können sie die Nahversorgung einer Region stützen, das Freizeit- und Kulturangebot stärken und in einzelnen Fällen der Abwanderung entgegenwirken. Damit leisten sie einen Beitrag zur Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung.

Da sie für ihren wirtschaftlichen Erfolg auf günstiges Land angewiesen sind, bergen sie das Risiko, dass bisher wenig erschlossene Räume überbaut werden und sich die Siedlungen weiter ausdehnen. Zudem besteht das Risiko, dass weitere Zubringer wie Skilifte und Pisten sowie touristische Infrastrukturanlagen entstehen und damit die Landschaft, als wichtigste touristische Grundlage, sowie natürliche Lebensräume tangiert werden. Oft wird zudem das Siedlungsbild durch schlecht integrierte Architektur belastet.

Weiter können sie zu gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Risiken führen, beispielsweise zur Verdrängung von einheimischen Anbietern und Arbeitskräften aus dem Markt, zu starkem Zuzug von aussen und – im schlimmsten Falle – zur Beeinträchtigung der regionalen Identität.

Ein Resorttyp mit meist positiver Wirkung auf die Region ist das Feriendorf. Im Bild das neue REKA-Feriendorf in Urnäsch AR (2006–2007, Roland Gnaiger, Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH) (Bild Bruno Klomfar)

Hotelresorts, Feriendörfer und Zweitwohnungen

Hotelresorts im 4- und 5-Stern-Bereich werden in der Regel nur in Topdestinationen erstellt. Dort stellen Sie meist eine optimale Ergänzung zum bestehenden Angebot dar. Dank dem wachsenden Luxusmarkt sind sie, insbesondere wenn Investitionen durch finanzkräftige Mäzene mitfinanziert wurden, wirtschaftlich erfolgreich und generieren eine hohe direkte Wertschöpfung pro Übernachtung. Sie weisen dann Risiken auf, wenn die Investitionen über den Verkauf von Apartments an Dritte finanziert wurden (kalte Betten). Diese Finanzierungsart lässt sich bei einem späteren Erneuerungsbedarf nicht problemlos wiederholen und ist daher nur nachhaltig, wenn in der Zwischenzeit genügend Reserven erwirtschaftet werden.

Feriendörfer, die mit dem Ziel einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur gebaut und kommerziell betrieben werden, ohne dass Wohnungen an Private verkauft werden, haben in der Regel eine deutlich positive Wirkung auf die regionalen Arbeitsplätze und die regionale Wertschöpfung, ohne die lokalen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturen wesentlich zu verändern. Sie können, insbesondere in der Form von Maiensäss-Siedlungen, jedoch eine negative Wirkung auf die Landschaft oder das Siedlungsbild haben und zur Zersiedelung beitragen.

Reine Zweitwohnungsresorts führen zu den hinlänglich bekannten negativen Wirkungen von Zweitwohnungen. Sie sind eine Form von Beherbergung, die nicht weiter in Betracht gezogen werden sollte.

Folgerungen für die Planung

Ob sich bei einem Resortprojekt die hier dargestellten Chancen oder doch eher die Risiken manifestieren werden, hängt nicht in erster Linie vom Resorttyp ab, sondern davon, wie vorausschauend das Projekt geplant wird.

Um die Chancen von Resortprojekten auszuschöpfen und negative Wirkungen zu minimieren, ist eine koordinierte Planung auf allen Ebenen, Gemeinden, Kantone, Bund, nötig. Dazu ist es unumgänglich, dass die Tourismuskantone ihre Richtplanung im Hinblick auf die Beurteilung von Resortprojekten anpassen. Es muss sichergestellt werden, dass die Gemeinden bei der Beurteilung von Resortprojekten, auch wenn diese zonenkonform sind, die nötige Unterstützung durch die kantonalen Amtsstellen erhalten. Die Planungsprozesse von Resorts müssen sowohl im Interesse der Projektentwickler wie auch der Regionen professionalisiert werden, sodass die vorhandenen Ressourcen auf machbare und für die Standortregion sinnvolle (nachhaltige) Projekte gelenkt werden. Dazu ist es nötig, dass die kantonalen Instanzen frühzeitig in die Planung einbezogen werden. Resortprojekte ab einer bestimmten Grösse sind daher einer Vorabklärung durch die kantonalen Instanzen und einer Nachhaltigkeitsprüfung zu unterziehen.

Complexes touristiques en Suisse

Opportunités et risques

Ces dernières années en Suisse, le nombre de grands projets touristiques – réalisés ou en projet – ne cesse de croître. Une planification coordonnée à tous les niveaux permet d'exploiter les opportunités et de réduire les effets négatifs.

Ursula Rütter-Fischbacher, auteur de l'étude de l'ARE sur les complexes touristiques

Pour la plupart, les grands complexes touristiques construits dans les années 60 et 70 et les lotissements de résidences secondaires qui prolifèrent depuis les années 80 ne sont pas durables. Les promoteurs se sont davantage intéressés à la vente qu'à une gestion durable de l'immobilier et il en résulte des lits froids, une flambée des prix et l'utilisation insuffisante des infrastructures, des transports touristiques ou des remontées mécaniques.

Afin de bien évaluer les répercussions des grands projets touristiques et d'exploiter les opportunités qu'ils présentent pour les régions concernées, l'Office fédéral du développement territorial a mandaté une étude qui analyse la durabilité de 35 complexes planifiés et 20 existants. La typologie dressée va du grand complexe touristique à la résidence hôtelière, en passant par les résidences de locations meublées, les villages de vacances et les lotissements de résidences secondaires.

Ces projets présentent des opportunités, mais aussi des risques importants. Les grands complexes de vacances de réputation internationale attirent des capitaux extérieurs à la région. Ils permettent d'améliorer la répartition des risques et l'utilisation des installations touristiques, et ouvrent de nouveaux segments de clientèle internationale. Leurs retombées économiques, écologiques, sociales et culturelles peuvent être positives pour les régions concernées, mais ils ont souvent un impact paysager, social et culturel négatif.

L'étude démontre les effets négatifs très nombreux des lotissements de résidences secondaires dont la construction ne devrait plus être envisagée.

Planification coordonnée à tous les niveaux

L'étude encourage une planification coordonnée à tous les échelons (communes, cantons, Confédération). Elle recommande que les cantons adaptent leurs plans directeurs et soutiennent les communes pour évaluer les projets touristiques complexes, mêmes s'ils sont conformes à la zone.

Les procédures suivies doivent être professionnelles. La consultation précoce des milieux intéressés permet d'améliorer la qualité des projets. A partir d'une certaine envergure, le canton devrait soumettre le projet à un examen préalable.

Le village de vacances est un type de complexe touristique qui se traduit par des retombées positives sur la région : le nouveau village REKA d'Urnäsch AR (2008, Roland Gnaiger, Dietrich Untertrifaller architectes ZT sàrl) (photo Bruno Klomfar)