



Fachtagung: «Bezahlbarer, ökologischer Wohnraum in den Bergen» — Was kann der gemeinnützige Wohnungsbau dazu beitragen?

Unterengadin - Land im Umbruch. Innere Verdichtung und gemeinnütziger Wohnungsbau im Berggebiet

Der Baudruck aus dem Oberengadin hat das Unterengadin erreicht. Die einheimische Bevölkerung kann sich aufgrund des Preisanstiegs bezahlbaren Wohnraum kaum mehr leisten. Baugenossenschaften oder die innere Verdichtung von Dorfkernen können Lösungen sein: Beispiele aus Ftan, Lavin und Tarasp.

Wohnen im Engadin heute

Die Wohnsituation für Einheimische ist in einzelnen Teilen Graubündens mit derjenigen von Grossstädten zu vergleichen. Der kürzlich publizierte Immobilienblasenindex der UBS¹ zeigt für das Oberengadin und Davos Alarmierendes. Neben den grossen wirtschaftlichen Zentren um den Zürichsee, in Zug und zwischen Genf und Lausanne sind nur zwei weitere Gebiete ernsthaft gefährdet: Landschaft Davos und das Oberengadin. Beide Regionen befinden sich im wirtschaftlich deutlich weniger starken Kanton Graubünden.

Einheimische stehen bei der Wohnungssuche in diesen Gebieten in direkter Konkurrenz mit Personen aus dem Unterland, wobei letztere meist eine Zweitwohnung suchen. Doch sind die finanziellen Möglichkeiten der oft im Gewerbe oder der Landwirtschaft tätigen Bevölkerung, welche im Engadin eher weniger verdient, eingeschränkter. Die Gemeinde Silvaplana sucht mit einer zusätzlichen Steuer auf zweitgenutzten Ferienwohnungen gegen kalte Betten anzutreten und zweckgebundenes Geld für die Förderung von sogenannten Erstwohnungen und für den Erhalt der lokalen Infrastruktur zu erhalten.² Das neue Baugesetz wurde zwar von der Bündner Regierung abgesegnet (17. März 2011), doch rekurrieren einige Zweitwohnungsbesitzer gegen das Gesetz und gehen vor Bundesgericht. Der Entscheid des Bundesgerichtes wird weit über Silvaplana Ausstrahlung haben, doch sind die unabwägbaren Risiken eines derartigen Vorgehens für eine einzelne Gemeinde gross.

Verstädterungsprozesse im Tal

Im Unterengadin war die Situation bis vor etwas mehr als zehn Jahren eine andere. Die abgelegenen Gemeinden hatten nur beschränkte Arbeits- und

¹ http://www.ubs.com/1/g/media_overview/media_switzerland/releases?newsId=196076, 3. Nov. 2011

² Macel Gyr, *Silvaplana prescht vor*, in: Neue Zürcher Zeitung, 12. März 2011, S.17.



Verdienstmöglichkeiten. Die Bauernhöfe mussten ihre Ställe zusammenlegen und am Dorfrand neue bauen. Rationalisierungen führten zu weniger Bauernhöfen und weniger personeller Arbeitsaufwand. Abwanderung und damit verbunden leerstehende Wohnungen, Häuser und Ställe waren die Folge. Der stark spekulative Sog aus dem Oberengadin war noch weit weg.

Heute sieht die Situation im Unterengadin anders aus. Das Tal ist seit 1999 mit den Vereinatunnel wintersicher erschlossen. Der bauliche Wandel von einer randständigen zu einer gut erreichbaren, attraktiven Region ist offensichtlich. Die bessere Erschliessung, die tiefen Wohnungspreise, die landschaftliche Ursprünglichkeit und die Nähe zum Oberengadin rücken das Unterengadin zunehmend in den Fokus potentieller Käufer von Zweitwohnungen aus dem Unterland. Gleichzeitig ist eine stärkere funktionale Vernetzung der einzelnen Gemeinden untereinander zu beobachten. Schulen werden zusammengelegt, Poststellen aufgehoben und Einkaufsmöglichkeiten konzentrieren sich in den grösseren Orten. Die Gemeinden funktionieren vernetzt und in zunehmender Abhängigkeit zu den Nachbardörfern und weniger als von einander unabhängige Kommunen. Beispielsweise sind Dienstleistungen eher in Scuol angesiedelt und für das Wohnen wählen Einheimische Ardez. Ein beispielloser baulicher, funktionaler aber auch mentaler Urbanisierungsprozess hat eingesetzt. Diese Veränderungen vollziehen sich in den einzelnen Orten in unterschiedlichen Geschwindigkeiten.

Ein konkretes Beispiel für die veränderte Situation findet man Tschlin: Vor einigen Jahren versuchte dort eine einheimische Familie ein Wohnhaus über einen lokalen Immobilienhändler zu verkaufen. Der Verkauf war unmöglich, bis das Haus in St. Moritz ausgeschrieben wurde. Dasselbe Wohnhaus wurde 2009 für über eine Million an die Galeristin Grazyna Kulczyk, die reiche Polin, verkauft.³ Sie bezahlte doppelt so viel, wie jeder Einheimische für das Gebäude bezahlt hätte. Solche Verkäufe führen aber auch bei anderen potentiellen Verkäufern zu Begehrlichkeiten.

Die Spannung zwischen lokaler Finanzkraft und äusseren Möglichkeiten spürt jede Gemeinde der Region. Gebäude an Toplagen, sei es ein Engadinerhaus oder auch nur ein leerstehenden Stall, kann sich die lokale Bevölkerung heute kaum mehr leisten. Die Unterländer erhalten wegen ihrer grösseren Finanzkraft beim Verkauf oft den Zuschlag. Über verschieden Initiativen wird versucht hier Gegensteuer zu geben.

Gegensteuer bei unerwünschten Auswüchsen

³ Andry Flurin, *Gallaria d'art a Tschlin?*, in: La Quotidiana, 26 matg 2009, S.1 und 9. Und Oliver Berger, *Tschlins 463. Einwohnerin ist die reichste Frau Polens*, in: Die Südostschweiz, 24. Mai 2009, S.5.



Infolge des wirtschaftlichen Aufschwungs wächst auch die lokale Wohnbevölkerung seit einigen Jahren kontinuierlich an. Gemeinden wie Ardez oder Lavin haben angrenzend an den Dorfrand eine neue Bauzone für Einheimische ausgeschieden. Die meisten derartigen Siedlungen sind weniger als Erweiterung des meist kompakten und homogenen Dorfkerns geplant, sondern gleichen einem Agglomerationsgürtel. Einen Quartierplan oder Gestaltungsplan gibt es meist nicht. Junge lokale Familien errichten hier vielfach etwas banale Einfamilienhäuser oder Investoren wie Pensionskassen suchen nach Investitionsmöglichkeiten in Mehrfamilienhäusern. Die Planungen dieser Erweiterungen laufen oft schon über Jahrzehnte und die Gemeinden wollen und müssen aufgrund des steigenden Baudrucks Lösungen präsentieren. Dabei rücken gestalterische Fragen in den Hintergrund.

In einigen Fällen existieren zwar Gestaltungspläne wie in Ardez vom St. Moritzer Architekten Robert Obrist oder in Sent die Definition einer spezifischen Gemeindeerweiterung für Einheimische. Doch schrecken die Gemeindevertreter vor Regeln eher zurück um potentielle Dorfbewohner und damit auch Steuerzahler nicht abzuschrecken. Dies führt dazu, dass in vielen Gemeinden wie Zernez und Scuol gestalterisch nicht auf zerstörerische Entwicklungen reagieren und sich um die historischen Kerne ein undefinierbarer Siedlungsbrei wie im Mittelland ausbreitet. Die Orte verlieren hierdurch laufend ihre spezifischen Qualitäten und wertvolles Kulturland wird verbaut. Gleichzeitig werden die Ställe im Kern der Dörfer immer weniger gebraucht und Einheimische, welche das ganze Jahr über in einen Ort wohnen, können sich die alten Engadinerhäuser finanziell nicht mehr leisten. Als Folge davon vereinsamen die Dorfzentren, werden zur Geisterdörfern und die Gemeinde muss eine viel grössere und damit auch kostspieligere Infrastruktur unterhalten.

Innere Verdichtung als Reaktion auf Geisterdörfer

Durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und die Konzentration der Landwirtschaft in grösseren Betrieben an den Dorfrändern sind die meisten Ställe in Dorfzentren kaum genutzt. Gerade für Gemeinden, in denen die Ställe noch nicht zu Zweitwohnungen umgebaut wurden, bietet sich hier die Chance, eine innere Verdichtung anzustreben. Die Konzentration von Infrastruktur und Unterhaltsaufwand wäre für die Gemeinden zudem kostensparend. Für die Bauherren ist der finanzielle Aufwand vergleichbar mit einem Neubau, bietet aber durch die kurzen Wege und dem Kontakt zum Dorf auch Vorteile. Zudem wird das Dorf belebt. Spezifisch zu lösen sind aber Parkierungsprobleme und die architektonische Qualität der Umbauten und Veränderungen an der bestehenden Bausubstanz. Eine gute Durchmischung von lokalen Bewohnern und Zweitwohnungen wäre anzustreben, damit keine Geisterdörfer entstehen. Da die einzelnen Ställe aber meist in privater Hand und die Gemeinden finanziell limitiert sind, kann die öffentliche Hand nur beschränkt eingreifen.



Ein Ansatz, den Lavin beschreitet, ist eine Quotenregelung für Erstnutzung. Doch Quotenregelungen sind oft zu starr und unglücklich. Wer sein Gebäude an einen zukünftigen Zweitwohnungsbesitzer zu erhöhtem Preis verkaufen kann, ist im Vorteil. Eine wichtige Frage ist bei Privaten aber auch die Beschaffung des benötigten Kapitals für Renovationen oder Umbauten. Gerade bei den Ställen ist die Finanzierung oft ein Problem oder zumindest ein Vorwand um keine Umnutzung zu machen. Erhöhte Eigenleistungen in Form von Arbeit bzw. Einliegerwohnungen können aber dazu führen, dass ein Umbau sich auch für Lokale lohnt und finanzierbar bleibt.

Entwicklungspotentiale von Genossenschaften

In vielen Geinden ist eine innere Verdichtung aber nicht mehr möglich. Die Ställe sind bereits umgenutzt und ausgebaut. Personen, die sich kein eigenes Haus leisten können, eine Familie haben und wenig verdienen, eben erst ins Tal gezogen sind, ihre erste Arbeitsstelle antreten, oder auch zu wenig Kapital für einen Hauskauf haben, bekunden heute Mühe im Unterengadin bezahlbaren Wohnraum zu mieten. Die Gemeinde Ftan geht mit der Errichtung der Baugenossenschaft Chasa Reisgia (2009/2010) einen neuen, vielversprechenden Weg. Nachdem sie über Jahre auf ihrer Sonnenterrasse am Dorfrand eine undefinierte Siedlung mit vielen Zweitwohnungen hat entstehen lassen, förderte sie die Errichtung eines bezahlbaren Genossenschaftskomplexes für Einheimische. Dieser beachtenswerte Schritt ist wohl auch auf die spezifische politische Situation Ftans zurückzuführen: Der Komplex war nur möglich, da sich lokale Politiker wie Jon Plouda oder der Sozialdemokrat Reto Pedotti, die entweder am Ende ihrer politischen Laufbahn oder links der Mitte stehen, sich für das Projekt stark engagiert. Sie waren weniger angreifbar oder konnten, von Partikulärinteressen wirtschaftlich weniger unter Druck gesetzt werden.

Für das Projekt wurde ein eingeladener Architekturwettbewerb unter lokalen Büros durchgeführt. Der Standort ist eine wenig genutzte Restfläche über der Zivilschutzanlage und beim Werkhof. Der Architekt Urs Padrun konnte den Wettbewerb für sich entscheiden und den Bau errichten. Er entwarf zwei senkrecht zueinander stehende massive Gebäudevolumen aus Beton, die einen gemeinsamen Zwischenraum als öffentlichen Hof aufspannen. Zudem sucht der Bau durch über seine massive Materialität der Sichtbetonfassade und den Holzfenstern einen direkten Bezug zur massigen Architektur der alten Engadinerhäuser des Dorfes herzustellen, die sich in Sichtweite befinden. Entstanden sind 13 attraktiven Wohnungen, welche bereits vor ihrer Fertigstellung komplett vermietet waren. Die Miete beträgt für eine 4½ Zimmer CHF 1620.- und für eine 5-Zimmerwohnung CHF 1780.-. Die Einliegerstudios sind entsprechend billiger. Bei Baukosten von CHF 5.0 Mio. konnte hier zu einem sehr niedrigen Preis hochwertiger Wohnraum geschaffen werden.



Als Folge der Genossenschaft Chasa Reisgia plant derzeit Tarasp die Genossenschaftssiedlung Curtin (2011-13). Auch hier wurde ein Wettbewerb mit Einladung durchgeführt, wobei Urs Pradun, der Architekt in Ftan, nicht mehr dabei war. Anscheinend war sein Lösungsansatz in Ftan zu radikal. Gewonnen hat in Tarasp das Büro Fanzun. Die Volumen sind hier weniger radikal und der gemeinschaftliche Aspekt einer öffentlichen Siedlung ist stark zurückgedrängt worden. Es entstehen normale Mietswohnungen, wie man sich auch andernorts findet. In einer ersten Phase werden nur fünf Wohnungen zu Kostenmiete vermietet. Sieben weitere Wohnungen sind zum Verkauf ausgeschrieben. Weitere Phasen sollen folgen.

Politische Faktoren

Bis anhin waren genossenschaftliche Komplexe politisch kaum mehrheitsfähig. Zudem werden genossenschaftliche Bauten oft als sozialer Wohnungsbau missverstanden, obwohl gerade Genossenschaftswohnungen den Mittelstand zu stärken suchen. Zudem gelten Baugenossenschaften eher als urbane Siedlungsform und werden rein ideologisch auf dem Land als unnötig betrachtet. Doch ist der Verstärkerprozess derart rasant, dass die Gemeinden Lösungen präsentieren müssen. Die Bildung von Baugenossenschaften gibt den Gemeinden Handlungsspielraum im Entwickeln einer funktionierenden Siedlungspolitik, den sie bis anhin in der Wohnungspolitik nicht hatten. Die Gemeinden können selber agieren und sind nicht auf aussenstehende Bauherren und deren partikuläre Wünsche angewiesen. Baugenossenschaften brauchen zwar unter anderem finanzielle Unterstützung und politischen Support, um starten zu können, sind aber in den meisten Fällen danach kostentragend. Dafür müssen sie jedoch professionell aufgebaut und geführt werden.

Zentral für das Gelingen einer Genossenschaft ist eine starke lokale Abstützung. Die Genossenschaft Chasa Reisgia war nur möglich, da sich lokale, angesehene, links der Mitte politisierende Politiker dafür einsetzten. Weitere Voraussetzungen für erfolgreiche Projekte sind die Durchführung eines Architekturwettbewerbs, eine starke Jury und gute teilnehmende Büros, die einen gesellschaftlichen und architektonischen Mehrwert für die Gemeinde generieren können.

Ein Hauptproblem beim Bauen im Unterengadin liegt wohl auch in der Bedeutung der Bauwirtschaft. Der Bau von Zweitwohnungen und Infrastruktur ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Dabei spielt die Qualität weniger eine Rolle als die finanziellen Chancen, die ein Projekt der Gemeinde, dem Investor, einem Käufer aber auch dem Gewerbe bietet.

Die Gemeinden müssen für sich entscheiden, ob sie zu Ferienresorts werden oder eine gesunde Bevölkerungs- und Steuerstruktur erhalten möchten. Das politisch Einfachste ist, nichts zu unternehmen und zu hoffen, dass der Baudruck bald wieder nachlässt. Doch mit Warten verlieren die Gemeinden meist sehr viel mehr



HTW Chur



Hochschule für Technik und Wirtschaft
University of Applied Sciences

als nur bauliche Qualität und Wohnraum. Quotenregelungen alleine werden ebenfalls nicht reichen, um dem Qualitätsverlust entgegenzuwirken.

Genossenschaften sind historisch gesehen ein städtisches Phänomen und kein ländliches. Doch die Phänomene, die es zu bekämpfen gilt, sind ebenfalls städtisch. Darum macht es Sinn, nicht durch ideologische Barrieren Lösungen zu blockieren. Für die gesamte Region wichtig wäre, dass neue Siedlungen nicht einfach den Agglomerationsgürtel erweitern und moderne Wohngettos an den Dorfrändern entstehen lassen. Die Dörfer müssen individuell sinnvoll weiterentwickelt werden und eine echte bauliche Verdichtung anstreben, zum Wohle aller.

Daniel A. Walser, November 2011