

## **Einführung ins Thema Zweitwohnungen**

*Cordula Seger – Avegnir Engiadin’Ota*

*Chronologie und Zukunft der Zweitwohnungsentwicklung mit Blick auf das Oberengadin  
ab den 1940er-Jahre*

Diskreditierung der Grandhotels der Gründerzeit, der «Bürgertraum vom Adelsschloss» erscheint veraltet, protzig, ortsfrem. Der Imperativ «Hinwendung zur Natur» zielt auf demokratisch mittelständische Bescheidenheit. Die typologische Konsequenz ist das Ferienhaus.

*1960er-Jahre*

Anlass der Kritik am «Ausverkauf der Heimat» ist die Angst vor Überfremdung. Es kommt in der Folge zu ersten Vorschriften, die den Grundstückserwerb durch Ausländer reglementieren.

*ab 1965*

Die rechtliche Grundlage für Stockwerkeigentum wird in der Schweiz geschaffen. Diese erst ermöglicht Grossbauten mit mehreren Ferienwohnungen. Erste Zweitwohnungshäuser entstehen auf der grünen Wiese.

*ab 1967*

Unter dem Titel «Bedrohte Oberengadiner Seenlandschaft» nimmt die wirtschaftsliberale Neue Zürcher Zeitung im August 1967 eine überraschend klare Haltung ein: «Es geht darum, zwischen den schutzwürdigen materiellen Interessen der Landeigentümer und den unwägbareren übergeordneten Interessen der dörflichen und der Talgemeinschaft einen Ausgleich zu suchen. Die Konfliktsituation mag grundsätzlich überall in unserem Lande dieselbe sein: hier, im Oberengadin, nimmt sie besonders scharfe, ja tragische Formen an. Denn hinter dem vielfach unbekümmert-rücksichtslosen Besitz- und Bauwillen steht reichlich investitionsfreudiges Kapital aus dem In- und Ausland, und andererseits bedarf eine Landschaft des Schutzes, die an Größe und Erhabenheit ihresgleichen nicht findet.»

*1970er-Jahre*

Die Diskussion um die Silserebene befeuert das bewusst, dass Feriensiedlungen im Zusammenhang geplant werden müssen. Es entstehen im ganzen Engadin verdichtete Feriensiedlungen im Neoengadinerstil.

### *1980er-Jahre*

Im Engadin kommt es in verschiedenen Gemeinden zu ersten Regelungen, was das Verhältnis von Erst- und Zweitwohnungen betrifft.

### *2000er-Jahre*

Anlass der Kritik an der Zersiedelung ist die Bedrohung der endlichen Ressource «intakte Landschaft». Die quantitative Konsequenz ist die gesetzliche Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. 2005 stimmen im Oberengadin 72% der Bevölkerung der Kreisinitiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu. 2012 folgt die Annahme der gesamtschweizerischen Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus.

### *nach 2017*

Zweitwohnungen aus den 1960er- und 1970er-Jahren sind heute nicht mehr attraktiv. Den Erben sind die Wohnungen eine Last, Geld für dringend notwendige – vor allem auch energetische – Sanierungen fehlt. Die Bausubstanz verkommt. Und oft genug verstellen die Bauten den historisch gewachsenen Siedlungszusammenhang. Was tun? Es braucht neue Wege wie sie das Madulainer Leitbild von Christoph Sauter Architekten im Auftrag der Gemeinde vorschlägt: Stichwort Requalifizierung oder gar Renaturierung?