

# Zweitwohnungen – wie weiter?

Zur Identität von Siedlung und  
Landschaft – gestern, heute, morgen

Cordula Seger

ICAS-Tagung, Pontresina, 24. Juni 2017

## 1905 Kritik am urban geprägten Hotelkoloss



«Die Veränderungen, welche die Jahrzehnte und besonders die Albulabahn St. Moritz gebracht haben, sind nicht alle erfreulich. Eine fast an amerikanische Verhältnisse erinnernde Bautätigkeit hat den Ort zu einem Versuchsfeld aller möglichen Architekturstile werden lassen, die irgend wohin anders passen würden, nur nicht in den lyrisch-hochalpinen Rahmen dieser einzigartigen Landschaft.»

J. C. Heer, *Streifzüge im Engadin*, Frauenfeld 1913 (2. überarbeitete Auflage).

## 1907 Vorzeigeobjekt der Heimatschutzbewegung



«Man weiss ja, wie der Engadiner trotz seiner Weltgewandtheit, seiner Vielgereistheit und sogar trotz seiner Internationalität immer noch so innig am Alten hängt, immer noch das alte Engadin liebt, obschon er sehen muss, wie Stück für Stück desselben abbröckelt und verschwindet. Man weiss es auch, wie gerade die vergangenen Jahre der gewaltigen Entwicklung des Engadins daran waren, diese Abbröckelung zu beschleunigen und dem neuen Aufschwunge, obschon es ja gar nicht notwendig war, auch seine Individualität, seine Eigenart zu opfern.»

Rubrik «Neue Hotelbauten im Engadin» in:  
*Engadin Express & Alpine Post*, Samedan,  
Dienstag 30. Juli 1907.

## 1945 Hinwendung zur Natur

«Auf dem Land, als Rahmen für Ferienaufenthalte, wird der innen und außen mit Prunk überladene Hotelpalast heute allgemein als derart deplaciert empfunden, daß es eine verderbliche Illusion wäre, auf eine Wiederkehr der Konjunktur zu warten; denn wer heute in die Berge, oder sonst aufs Land in die Ferien geht, sucht gerade den Anschluß an die Natur; er will eine Umgebung von ländlichem oder sportlichem Charakter – und jedenfalls nicht einen städtischen Prunk, der in den Städten selbst längst überholt ist.»

Peter Meyer, «Stilgeschichte des Hotels», in : Armin Meili, *Bauliche Sanierung von Hotels und Kurorten*, Erlenbach-Zürich 1945.

## 1953 Aufmarsch der Ferienhäuser

«Aber überall innerhalb des nicht großen Raumes zwischen St. Moritz und Sils und bis weit ins Fex hinein schreitet die Parzellierung und Ausschlichtung des Bodens, die Besiedelung mit großen und kleinen Wohnhäusern, die Überfremdung der Bevölkerung mit jedem Jahre rascher fort. Es stehen da eine Menge von Häusern, in denen nur wenige Monate, ja oft nur wenige Wochen des Jahres Menschen wohnen, und diese an Zahl immer wachsenden neuen Mitbewohner der Talgemeinden bleiben zum großen Teil den alten Bewohnern, deren Heimat sie aufkauften, fremd, auch die Wohlgesinnten sind den größten Teil des Jahres nicht da, sie erleben die bitteren Zeiten des Einwinterns, der Lawinen, der Schneeschmelze nicht mit und haben kaum teil an den oft schweren Sorgen und Nöten der Gemeinden.»

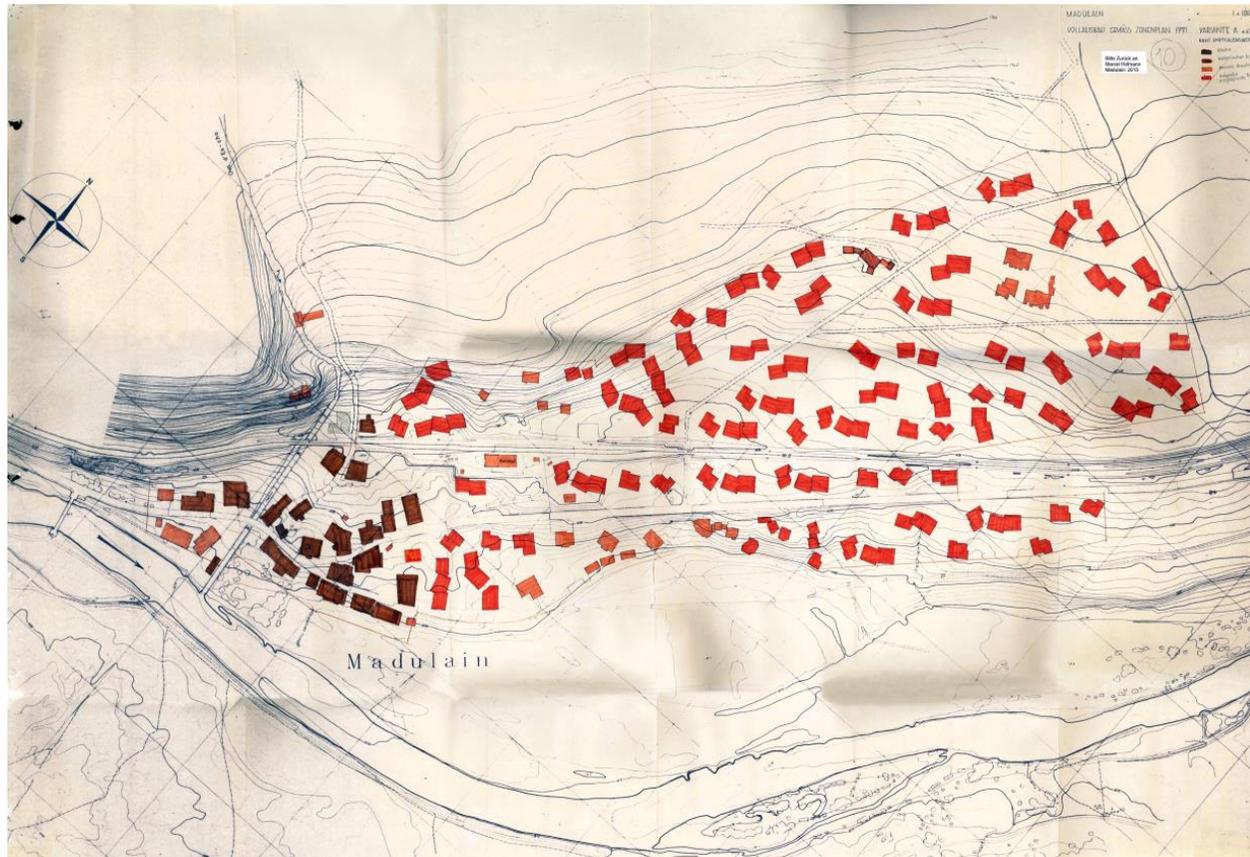
Hermann Hesse, «Engadiner Erlebnisse (1953)», in: Hermann Hesse: *Briefe an Freunde. Rundbriefe 1946–1962 und späte Tagebücher*, hrsg. von Volker Michels, Frankfurt am Main und Leipzig 2000.

## **1965 ff. Stockwerkeigentum wird rechtlich möglich**

«Es geht darum, zwischen den schutzwürdigen materiellen Interessen der Landeigentümer und den unwägbaren 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 anderseits bedarf eine Landschaft des Schutzes, die an Größe und Erhabenheit ihresgleichen nicht findet.»

Neue Zürcher Zeitung: «Bedrohte Oberengadiner Seenlandschaft», August 1967

# 1970er-Jahre Parzellierung oder Planen im Zusammenhang



Madulain: Vollausbau gemäss Zonenplan 1971, M. Hofmann, 1976

## 1980er-Jahre Erste Einschränkungen



Chesa Tscharfögl 1977/78, La Punt  
Architektur: Laudenbacher / Mathis  
Sgraffito: Constant Könz

Der Erfolg der Feriensiedlungen im Neoengadiner-Stil führt dazu, dass erste Gemeinden, das Verhältnis von Erst- und Zweitwohnungen betreffend, Regelungen einführen.

# 2000er-Jahre

Keine Frage des Stils sondern der Menge



## Zusammenfassend

**1900–1920er-Jahre** Anlass der Kritik am urbanen „Hotelkoloss“ ist sein als deplatziert empfundener Ausdruck. Die **formale Konsequenz** mündet in den Heimatstil, in die Überformung des Fremden durch Bekanntes.

## Zusammenfassend

**1900–1920er-Jahre** Anlass der Kritik am urbanen „Hotelkoloss“ ist sein als deplatziert empfundener Ausdruck. Die **formale Konsequenz** mündet in den Heimatstil, in die Überformung des Fremden durch Bekanntes.

**1940–1960er-Jahre** Anlass der Kritik ist das luxuriöse Hotelleben, der „Bürgertraum vom Adelsschloss“ erscheint von gestern. Der Imperativ „Hinwendung zur Natur“ zielt auch auf demokratisch mittelständische Bescheidenheit. Die **typologische Konsequenz** ist das Ferienhaus.

## Zusammenfassend

**1900–1920er-Jahre** Anlass der Kritik am urbanen „Hotelkoloss“ ist sein als deplatziert empfundener Ausdruck. Die **formale Konsequenz** mündet in den Heimatstil, in die Überformung des Fremden durch Bekanntes.

**1940–1960er-Jahre** Anlass der Kritik ist das luxuriöse Hotelleben, der „Bürgertraum vom Adelsschloss“ erscheint von gestern. Der Imperativ „Hinwendung zur Natur“ zielt auch auf demokratisch mittelständische Bescheidenheit. Die **typologische Konsequenz** ist das Ferienhaus.

**1970er-Jahre** Anlass der Kritik am „Ausverkauf der Heimat“ ist die Angst vor Überfremdung. Die **programmatische Konsequenz** ist die Distinktion zwischen „guten Gästen“ und „schlechten Zweitwohnungsbesitzern“.

## Zusammenfassend

**1900–1920er-Jahre** Anlass der Kritik am urbanen „Hotelkoloss“ ist sein als deplatziert empfundener Ausdruck. Die **formale Konsequenz** mündet in den Heimatstil, in die Überformung des Fremden durch Bekanntes.

**1940–1960er-Jahre** Anlass der Kritik ist das luxuriöse Hotelleben, der „Bürgertraum vom Adelsschloss“ erscheint von gestern. Der Imperativ „Hinwendung zur Natur“ zielt auch auf demokratisch mittelständische Bescheidenheit. Die **typologische Konsequenz** ist das Ferienhaus.

**1970er-Jahre** Anlass der Kritik am „Ausverkauf der Heimat“ ist die Angst vor Überfremdung. Die **programmatische Konsequenz** ist die Distinktion zwischen „guten Gästen“ und „schlechten Zweitwohnungsbesitzern“.

**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.

Christoph Sauter, Cordula Seger: *St. Moritz. Stadt im Dorf*, 2014

CHRISTOPH SAUTER . CORDULA SEGER

*Moritz*®

---

*Stadt im Dorf*

HIER UND JETZT

## 2030 Beispiel Madulain – ein Leitbild mit Zukunft





*built heritage*

