

Die Problematik des Zweitwohnungsbaus untersucht am Fallbeispiel Zermatt VS

Erarbeitet durch: Biner René
Haus Paradies
3920 Zermatt

Referent: Schmid André
Chalet Waldrand
3914 Blatten

Schuljahr 1990/1992
Eingereicht im August 1992

Schriftliche Arbeit zur Erlangung des Diplomes der
Schweizerischen Tourismusfachschule Siders (CH)

V O R W O R T

Meine Ausbildung zum Tourismusfachmann verlangt eine Diplomarbeit über eine mit dem Tourismus zusammenhängende Thematik.

Als Zermatter Bürger liegt mir Zermatt und seine Entwicklung besonders am Herzen. Doch auch bei uns hat und macht der "Zweitwohnungsboom" keinen Halt. Um diese Entwicklung besser zu verstehen und aufzuzeigen, in welche Richtung wir uns begeben könnten, habe ich mich bemüht, anhand verschiedenster Informationen darüber zu berichten.

Ziel dieser Arbeit ist es, dem Interessierten die Problematik des Zweitwohnungsbaus am Fallbeispiel Zermatt aufzuzeigen und besonders den Einheimischen zu sensibilisieren, dass für Zermatt die Zeit reif ist, sich mit der Notwendigkeit eines Umdenkens und Handelns auseinander zu setzen und Änderungen durchzuführen.

Es werden Denkanstösse vermittelt, um eine wünschbare Zukunft vorzubereiten. Diese Zukunft muss nicht bloss die Fortsetzung bisheriger Entwicklungen sein. Es liegt an uns, sie zu ändern bzw. zu verbessern.

Die Arbeit kam zustande durch verschiedene Bücher und Artikel, sowie durch Daten und Informationen von Gemeinde, Bund, Kanton und meiner persönlichen Stellungnahme.

Zum Teil war es nicht einfach, die gewünschten Daten zu erhalten, da in gewissen Bereichen aussagekräftige Zahlen und Statistiken nicht existieren. Ich probierte trotzdem mit Hilfe der vorhandenen Daten, Erfahrungen und Schätzungen, Zahlen zu berechnen, die im Detail nicht exakt sind, im Groben aber zeigen, in welche Richtung die Entwicklung schreitet.

Ein Dankeschön möchte ich all denen sagen, die mitgeholfen haben die Arbeit zu realisieren.

Der Inhalt dieser Arbeit ist mein persönlicher Standpunkt, der weder mich noch die Schule in irgendeiner Art und Weise verpflichtet.

Z U S A M M E N F A S S U N G

Meine Ausbildung zum Tourismusfachmann verlangt eine Diplomarbeit über eine mit dem Tourismus zusammenhängende Thematik.

Als Zermatter Bürger liegt mir Zermatt und seine Entwicklung besonders am Herzen. Doch auch bei uns hat und macht der "Zweitwohnungsboom" keinen Halt. Um diese Entwicklung besser zu verstehen und aufzuzeigen, in welche Richtung wir uns begeben; um dies habe ich mich bemüht und darüber geschrieben.

Vier von fünf Zweitwohnungen gehören Schweizern und nicht Ausländern. Mehrheitlich in der Hochsaison reisen sie an und verlangen den ganzen Service. Die Infrastruktur und Dienstleistungen müssen den Spitzenzeiten angepasst werden.

Angestellte haben oft Mühe, eine Wohnung zu bekommen und wohnen immer öfters auswärts. Kaufkräftige Nicht-Ortsansässige unterdrücken die Einheimischen. Mieten und Bodenpreise werden in die Höhe getrieben und machen die Bevölkerung immer abhängiger vom Tourismus.

Trotzdem wird weitergebaut. Architektur und Charakter der Bauten gleichen dem Mittelland und nicht mehr einem Bergdorf. Während des Baus von Zweitwohnungen bringt es den Einheimischen Geld. Langfristig jedoch verschlechtert sich der Aufwand - Nutzen Vergleich. Die Auslastung der Wohnungen sinkt, die Infrastruktur muss jedoch voll gebracht werden.

Die Entwicklung wird sich verschärfen, wenn die Schweiz in den Europäischen Wirtschaftsraum eintreten wird.

Es wird zunehmend über Instrumente zur Eindämmung des Zweitwohnungsbaus diskutiert, über Erst- und Zweitwohnungsanteilpläne, Kontingente, Zonen- und Nutzungspläne, Baureglemente und dergleichen mehr.

Man sieht, dass der Tourismus ein interessantes und schönes Metier ist und sucht nach dessen Grenzen der Belastbarkeit.

Die "Diskriminierung" der Ausländer durch die Lex Friedrich soll aufgehoben werden und der Verkauf an Ausländer anderweitig gelenkt werden.

Die momentane Nachfrage nach Zweitwohnungen sinkt wegen der schlechteren Konjunkturlage, kann sich aber schnell ändern.

Vielerorts herrscht eine Sozialisierung der Kosten für die Infrastruktur und eine Privatisierung der Erträge vor.

Eine immer wiederkehrende Frage in der Problematik des Zweitwohnungsbaus ist: Wie kann man der Bevölkerung die Problematik klarmachen? Noch wichtiger: Wie kann man eine Veränderung bewirken?

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	Einführung	
1.1	Grundsätzliches über diese Arbeit	1
1.2	Definitionen	2
2	Hauptteil: Grundlagen und Auswirkungen	
2.1	Problematik aus der Sicht des STV	3
2.2	Wo liegen die Ursachen für diese Entwicklung? . . .	4
2.3	Welche Auswirkungen lassen Zweitwohnungen erkennen?	5
2.4	Bedeutung des Tourismus für Zermatt	7
2.5	Tourismus und Bautätigkeit	9
2.6	Bettenbelegung in der Hotellerie und Parahotellerie	12
2.7	Gesetz des abnehmenden Ertragszuwachses	15
2.8	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	17
2.9	Beschäftigungseffekt	18
2.10	Auswirkungen auf den Boden- und Wohnungsmarkt . . .	18
2.11	Oekologische Auswirkungen von Zweitwohnungen . . .	19
2.12	Zweitwohnungsbau und Baugewerbe	19
2.13	Auswirkungen der Zweitwohnungen auf das Ortsbild .	20
2.14	Zweitwohnungsbau ausserhalb der Dorfzone	21
2.15	Lex Friedrich und EWR	23
2.16	Zusammenfassung Hauptteil	25
3	Schlussfolgerungen	
3.1	Allgemeine Massnahmen und Empfehlungen	26
3.2	Wie könnte es weitergehen?	26
3.3	Wie soll es weitergehen	27
3.4	Vom Graben zwischen Zielen und Wirklichkeit	28
3.5	Touristische Zukunftsforderungen	29
3.6	Beispiele zum qualitativen Wachstum	31
3.7	Die Nutzungsplanung der Gemeinde Zermatt	33
3.8	Gedanken	34
4	Anhang	
5	Quellenverzeichnis	
6	Lebenslauf	
7	Bestätigung	

1.1 Grundsätzliches über diese Arbeit

Die Arbeit möchte dem Interessierten und besonders dem Einheimischen der Gemeinde Zermatt in kurzer und einfacher Art die Problematik des Zweitwohnungsbaus aufzeigen und ihn auf die Problematik einstellen, damit, wenn er mit dieser Thematik konfrontiert wird, er weiss, um was es geht und die richtigen Entscheidungen treffen kann zum Wohle der Einheimischen, der Gäste und der Natur.

"Tourismus im Berggebiet - Bauen bis zum bitteren Ende", "Ferienwohnungsslum bis zur Jahrtausendwende?", "Tourismuswachstum überfordert den Alpenraum" oder "Zweitwohnungsbau: eine touristische Fehlentwicklung" sind Schlagzeilen, ohne die eine Tourismuskritik nicht auskommt. Ist diese Kritik berechtigt oder ist es ein "harmloses Lagerfeuer, das den Förster in Panik versetzt"? Sind diese Titel ein Mittel zum Zweck, nämlich den Leser auf den Artikel neugierig zu machen, oder handelt es sich um Informationen über eine besorgniserregende Entwicklung des Tourismus?

Das folgende Kapitel probiert diese Fragen zu beantworten. Zum einen wird die Meinung des Schweizerischen Fremdenverkehrsverbandes angehört, zum anderen die Problematik am Fallbeispiel Zermatt untersucht und anhand des "Gesetzes des abnehmbaren Ertragszuwachses" dargestellt.

In dem Bericht wird nichts Neues über Zermatt ans Tageslicht gebracht. Es ist vielmehr eine Situationsanalyse, die besonders dem Einheimischen die Problematik der Zweitwohnungen näher bringen soll, ihm die Vor- und Nachteile von Zweitwohnungen und die daraus abgeleiteten Erkenntnisse aufzeigen soll.

Das Fallbeispiel fiel auf Zermatt, weil es mein Heimatdorf ist, einen guten Ruf genießt und als "klassischer" Tourismusort gilt. Somit ist die Sichtweise des Verfassers die eines Einheimischen, die sich vielleicht in verschiedenen Belangen von derjenigen eines Nicht-Ortsansässigen unterscheidet.

Im letzten Kapitel geht es darum, aufzuzeigen, dass es nicht an Ideen und Lösungsvorschlägen fehlt, sondern vielmehr an deren Durchsetzung und Durchführung.

1.2 Definitionen

Eine einheitliche Definition von Zweitwohnungen gibt es nicht. Unter Zweitwohnungen stelle ich mir folgendes vor:

1. Erweiterter Zweitwohnungsbegriff

Zweitwohnungen sind Studios, Wohnungen, Appartementshäuser, Chalets, Bungalows und dergleichen, die Jemand zu Ferien- und Erholungszwecken selber benützt und oder Dritten zur Verfügung stellt.

Der Begriff Zweitwohnung umfasst nicht nur die unvermieteten, vom Eigentümer allein genutzten Wohnungen, die der Vermarktung entzogen und somit in keinem Ferienwohnungsverzeichnis zu finden sind. Enthalten sind auch alle sogenannten Ferienwohnungen, die von ortsansässigen oder auswärtigen Besitzern vermietet werden. (1)

2. Eingeengter Zweitwohnungsbegriff

Zweitwohnungen dienen in erster Linie dem Eigengebrauch des Erwerbers. (9)

3. Ferienwohnung: Sie ist eine nicht hotelmässig bewirtschaftete Wohnung, die der Besitzer selber vermietet, einer örtlichen Vermittlungsagentur zur Vermietung überlässt und im übrigen selbst benützt. 9

4. Erstwohnung: Sie dient dem Erwerber zum dauerhaften Aufenthalt am Orte seines Wohnsitzes. (9)

5. Parahotellerie: Die Definition des erweiterten Zweitwohnungsbegriffes kann für die Parahotellerie verwendet werden.

6. Wohlstand heisst: gute Eindeckung mit Gütern

7. Wohlfahrt heisst: Wohlbefinden

8. Lebensqualität: Wird durch Wohlstand und Wohlfahrt bestimmt.

Zwischen Wohlstand und Wohlfahrt bestehen Spannungen. Zum Beispiel: je bessere Eindeckung mit Gütern wir wollen, desto mehr kann unser Wohlbefinden darunter leiden, durch zum Beispiel vermehrte Umweltbelastungen, Zivilisationskrankheiten, Chemieunfälle, Autounfälle, Fettleibigkeit, Kreislaufstörungen usw. Wir haben eine bessere Eindeckung mit Gütern, unser Wohlbefinden kann aber darunter leiden. Mehr Wohlstand heisst demnach nicht unbedingt mehr Wohlfahrt.

9. Qualitatives Wachstum: jede Zunahme der Lebensqualität (das heisst: des wirtschaftlichen Wohlstandes und des subjektiven Wohlbefindens), die mit geringerem Einsatz an nicht vermehrbaren Ressourcen sowie einer abnehmenden Belastung der Umwelt und der Menschen erzielt wird. (7)

2.1 Problematik aus der Sicht des STV

Nachfolgende Zusammenfassung des Vorwortes und der Einleitung aus dem Bericht "Zweitwohnungen, ein touristisches Dilemma?" zeigt, wie der Schweizerische Tourismusverband diese Problematik sieht. Der STV ist die tourismuspolitische Dachorganisation der Schweiz mit der Aufgabe, an einer langfristig erfolgreichen Gestaltung des touristischen Angebots unseres Landes mitzuwirken. Diesem Ziel dienen alle Bestrebungen, die politischen Rahmenbedingungen auf Bundesebene für den Tourismus günstig zu gestalten, das Fremdenverkehrsbewusstsein in der Bevölkerung zu stärken und das touristische Angebot in der Schweiz bedarfsgerecht zu gestalten.

Zudem widerspiegelt diese Zusammenfassung ganz gut die Zweitwohnungssituation in Zermatt. Die weitere Arbeit wird dies, zum Teil mit Fakten, zum Teil durch Berechnungen, darlegen.

Zweitwohnungen - Chalets und Appartementhäuser - prägen das Erscheinungsbild unserer Ferienorte, namentlich im Berggebiet, immer stärker. Es mehren sich aber auch die Stimmen, die den langfristigen Nutzen des Zweitwohnungstourismus in Zweifel ziehen. Beanstandet wird, dass der Bau von Zweitwohnungen Gemeindehaushalte, Siedlungen und Landschaften unverhältnismässig belastet, Ortsansässige verdrängt und - nach Abschluss der Bauphase - selbst wirtschaftlich zu wenig einträgt. Immer stärker werden die Zweifel, ob es noch zu verantworten sei, Kulturland für den Bau von Zweitwohnungen im Wissen zu opfern, dass Zweitwohnungen zehn Monate im Jahr leer stehen. Das Schlagwort vom "Ausverkauf der Heimat" zielt in dieselbe Richtung.

Zweitwohnungen haben aus touristischer und raumplanerischer Sicht ihre Sonn- und Schattenseiten. Klar zu Tage getreten ist die Tatsache, dass Zweitwohnungen einem echten Bedürfnis vieler Feriengäste entsprechen. Daran wird sich auch in Zukunft wenig ändern. Nicht zu bestreiten sind die direkten und vor allem auch die indirekten wirtschaftlichen Vorteile. Zweitwohnungen haben am wirtschaftlichen Aufschwung weiter Teile unseres Berggebietes massgeblich teilgenommen. Deutlich geworden ist aber auch, dass der Bauboom in Tourismusgebieten zu Belastung von Mensch und Umwelt geführt hat, die vielerorts nach einer Besinnungspause rufen. Diese soll dazu genutzt werden, sich über den Zweitwohnungstourismus der Zukunft ernsthafte Gedanken zu machen.

Somit kann man sagen, dass Zweitwohnungen eher einen schlechten Ruf geniessen: keine ernsthafte Tourismuskritik ohne Zweitwohnungskritik. Zweitwohnungen sind zu einem Symbol für die Zerstörung des Tourismus durch den Tourismus und mehr noch für eine touristische Fehlentwicklung schlechthin geworden. Spekulation, Landschaftsfrass, Ineffizienz, Zerstörung von Kultur, Landschafts- und Ortsbildern sind nur einige der vielen Anklagepunkte.

Aller Anfeindungen zum Trotz machen sich Zweitwohnungen weiterhin sichtbar breit und bauen ihre dominierende Stellung im touristischen Beherbergungsangebot weiter aus. Kritik an der bisherigen Entwicklung wird weiterhin geübt werden. Sie ist in einem demokratischen Staat möglich und erwünscht. Zu vermeiden ist hingegen, dass sich die Kritik in gegenseitiger Polemik erschöpft und damit eine sachliche Auseinandersetzung über Vor- und Nachteile von Zweitwohnungen verunmöglicht.

Unbestritten ist, dass der Zweitwohnungsbau räumlich, sozial und wirtschaftlich bedeutende Auswirkungen hat. Inwieweit diese positiv oder negativ zu beurteilen sind, wird wohl auch inskünftig grösstenteils nicht mit wissenschaftlichen gesicherten Fakten zu beweisen sein.

2.2 Wo liegen die Ursachen für diese Entwicklung?

Die Ursachen liegen letztlich in den gesellschaftlichen Veränderungen insgesamt, wenn dabei auch die wirtschaftlich-technische Entwicklung als treibende Kraft im Vordergrund steht. Schwer fassbar und wenig erforscht sind die gesellschaftlichen Werthaltungen, die den Zweitwohnungsboom ebenfalls stark gefördert haben dürften.

Wichtige Bestimmungsgrössen für die Entwicklung von Zweitwohnungen sind:

angebotseitig: Allgemeine Rahmenbedingungen wie

- Politische und wirtschaftliche Stabilität
- Zentrale Lage in Europa
- Hohes wirtschaftliches Leistungsniveau
- Hoher Ausbaustand der allg. Infrastruktur
- Rechtsordnung

Touristische Bedingungen

- Landschaftliche Attraktivität, insbesondere der Berggebiete
- Hoher Ausbaustandard der touristischen Infrastruktur
- Entwicklung der Verkehrserschliessung durch Bahn, Strassen und Autobahnen

- nachfrageseitig: - Veränderung der Wirtschaftsstruktur
 - reale Steigerung des Bruttoinlandproduktes
 - reale Steigerung des verfügbaren Einkommens
 - Abnahme der Arbeitszeit
 - Zunahme der Wohnbevölkerung
 - Zunahme der Verstädterung
 - Zunahme der Verkehrsmobilität
 - Zunahme der ausländischen Nachfrage nach ZW.
- weitere Gründe: - Prestigewert von Zweitwohnungen
 - Sachwertanlage wegen Inflation
 - Erwerb von Alterswohnsitzen

2.3 Welche Auswirkungen lassen Zweitwohnungen erkennen?

Wie kaum anders zu erwarten ist, bringen Zweitwohnungen den betroffenen Gemeinden bzw. der einheimischen Bevölkerung Vor- und Nachteile. Es sind dies von Ort zu Ort mit stark unterschiedlicher Ausprägung im wesentlichen:

V O R T E I L E

- soziale: - Stabilisierung der ortsansässigen Bevölkerung in Tourismusorten im Berggebiet.
 - Erhaltung traditioneller dörflicher Gemeinschaften
 - Verbesserung der allg. Infrastruktur
 - Stärkere Auseinandersetzung mit fremden kulturellen Einflüssen
 - Bewusstwerden der eigenen kulturellen Stärke
- wirtschaftliche- Mehr und bessere Arbeitsplätze im Gewerbe und im Dienstleistungssektor
 - Einkommensverbesserungen aus Bau, Verkauf oder Vermietung von Zweitwohnungen
 - Verbesserung der Bewirtschaftungsgurndlage für die Land- und Forstwirtschaft
 - Stärkung des Gemeindehaushaltes infolge zusätzlicher Steuern und Abgaben von Gebühren.
- umweltbezogene:- Bessere Pflege der traditionellen Bausubstanz
 - Sicherung der Bewirtschaftung des Kulturlandes
 - Besseres Verständnis für die Anliegen des Naturschutzes

N A C H T E I L E

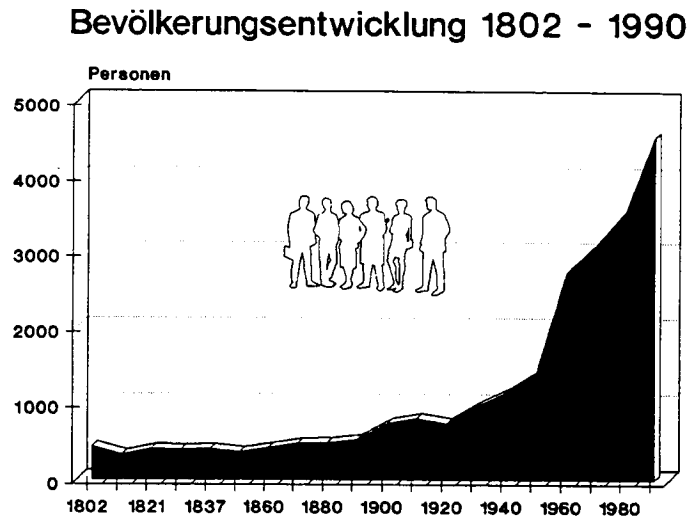
- soziale:
- Mehr physischer und psychischer Stress infolge ausgeprägten, saisonalen Schwankungen im Tourismus
 - Überfremdungserscheinungen (Bodenbesitz, Neuzuzügler, Ferien- und Ausflugs Gäste)
 - Verlust an traditionellen Werten, insbesondere gegenüber der jüngeren Generation
 - Starke soziale Spannungen infolge zunehmender Interessenkonflikte, Missgunst, Machtkonzentration
 - Überbewertung der materiellen Lebensgrundlagen sowie des Geldes
- wirtschaftliche-
- Vergrößerung von Einkommensunterschieden bei der einheimischen Bevölkerung
 - Ansteigen der Baulandpreise und Wohnungsmieten, zunehmende Pendlerbewegungen zwischen touristischen Zentren und umliegenden Orten.
 - Schwächung der landwirtschaftlichen Substanz, vermehrt einseitige Abhängigkeit vom Tourismus
 - Starke Belastung der Gemeinden durch Infrastrukturausgaben
 - Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen infolge wachsender Immissionen (Boden-, Luft- und Gewässerverunreinigungen)
 - Konkurrenzierung der Hotellerie
 - Ungenügende Rentabilität der zur Vermietung freistehender Wohnungen
- umweltbezogene:-
- Beeinträchtigung traditioneller Siedlungsbilder infolge schlechter Einordnung und schlechtem Baustil von Zweitwohnungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei ungeeigneten Standorten von Zweitwohnungen und Infrastrukturanlagen
 - Vermehrte Immissionen (Verkehr, Heizungen usw.)
 - Verdrängung von Landwirtschaftsbetrieben
 - Ungenügende Bewirtschaftung von Kulturland, Alpen und Wald
 - Starke Belastung naturnaher Landschaften

Die Vorteile liegen vor allem im wirtschaftlich-sozialen Bereich, die Nachteile schwergewichtig im Umweltbereich. Es fällt auf, dass Zweitwohnungen nicht selten in einer bestimmten Hinsicht gleichzeitig positive und negative Auswirkungen haben können. Dies weist darauf hin, dass zumeist nicht die Zweitwohnungen an sich, wohl aber deren Zahl und Erscheinungsformen dafür ausschlaggebend sind, wie sie in der öffentlichen Meinung beurteilt werden. (1) Seite 3 - 30

2.4 Bedeutung des Tourismus für Zermatt

Der Tourismus ist der bedeutendste Arbeitgeber. Durch den Tourismus konnte in Zermatt, das sonst kaum über Einkommensmöglichkeiten verfügt hat, die Entvölkerung verhindert werden. Zermatt macht seit ca. 1950 eine verhältnismässig extreme Bevölkerungsbewegung nach oben.

Grafik 1:



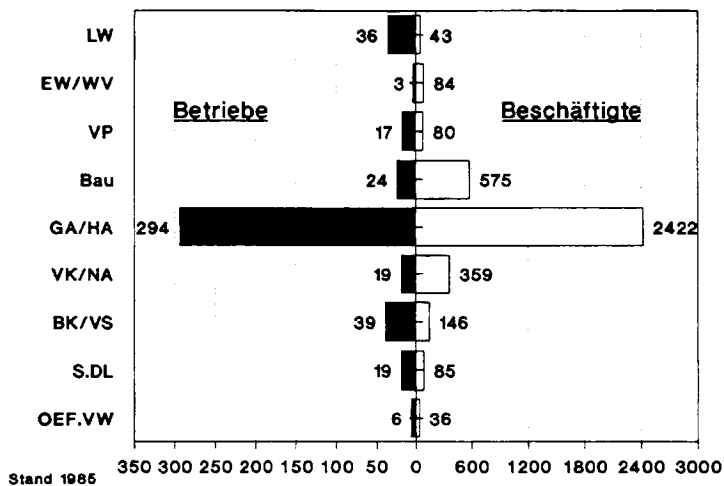
1802 = 436	1837 = 409	1880 = 492	1920 = 740	1960 = 2731
1811 = 335	1850 = 369	1890 = 528	1930 = 962	1970 = 3101
1821 = 409	1860 = 424	1900 = 741	1940 = 1148	1980 = 3548
1829 = 399	1870 = 482	1910 = 808	1950 = 1395	1990 = 4544

Gleichzeitig mit dem Beginn des Tourismusbooms begann in diesem Jahrhundert in Zermatt am Ende der fünfziger Jahre auch eine rapide Bevölkerungszunahme.

Quelle: Gemeinde Zermatt; Zahlen und Fakten (4)

Anhand der Bevölkerungspyramide kann man annehmen, dass der natürliche Zuwachs der Einheimischen in absehbarer Zukunft abnehmen wird. Zusammen mit dem Zuzug von Angestellten und weiteren Zuwanderungen wird sich die Bevölkerungsentwicklung jedoch sehr wahrscheinlich weiterhin relativ schnell nach oben entwickeln.

Grafik 2: Arbeitsstätten und Beschäftigte



- LW = Land- und Forstwirtschaft
- EW/WV = Energie, Wasserversorgung, Bergbau
- VP = Verarbeitende Produktion
- Bau = Baugewerbe
- GA/HA = Gast-, Handel-, Reparaturgewerbe
- VK/NA = Verkehr-, Nachrichtenübermittlung
- BK/VS = Banken, Versicherung, Beratung
- S. DL = sonstige Dienstleistungen
- OEF. VW = Oeffentliche Verwaltung

Aus vorhergehender Grafik geht ganz klar die starke Tourismusbezogenheit hervor. Von insgesamt 3830 Beschäftigten (inkl. Saisoniers) sind 2422 Angestellte im Wirtschaftszweig Gast-, Handel- und Reparaturgewerbe tätig. Im reinen Gastgewerbe arbeiten gemäss Statistik 1888 Personen, welche 49.30% der Gesamtbeschäftigten entsprechen. Die übrigen Sektoren sind, bis auf die Land- und Forstwirtschaft, ebenfalls direkt oder zumindest indirekt vom Tourismus abhängig.

Quelle: Gemeinde Zermatt; Zahlen und Fakten 1992(4)

Die Kehrseite der Medaille ist heute jedoch die starke Abhängigkeit von diesem einen Wirtschaftszweig. Auch wenn sich der Fremdenverkehr in den letzten Jahrzehnten als erstaunlich konjunkturresistent erwiesen hat, bleibt er grundsätzlich anfällig für Währungsschwankungen. (5) Neben den in letzter Zeit stark variierenden Wetterverhältnissen nehmen die Umweltschäden, die wegen des Tourismus verursacht werden, ebenfalls in bedenklichem Masse zu.

2.5 Tourismus und Bautätigkeit

In den letzten drei Jahrzehnten hat der Bestand an Zweitwohnungen weitaus stärker zugenommen als der Bestand der Wohnungen für Einheimische (Erstwohnungen).

Dieser markante Zweitwohnungszuwachs führte aber nicht zu einem entsprechenden Zuwachs in den Uebernachtungen.

Anders ausgedrückt, sinkt die Auslastung der Zweitwohnungen ständig. Im Vergleich dazu die Hotellerie, in der die Auslastung durchschnittlich 60-65 % erreicht. (2)

Durch die Bevölkerungsentwicklung steigt die Nachfrage nach Wohnungen für Einheimische und Angestellte. Es werden zwar genügend Wohnungen gebaut, jedoch stimmt das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen immer weniger.

Somit fehlen dringend benötigte Wohnungen für Einheimische und Angestellte.

Dieser Mangel führt zu erhöhten Mietpreisen. Das knappe, geeignete Bauland wird für Zweitwohnungen statt für Erstwohnungen beansprucht.

Hier stellt sich vielleicht auch die Frage, ob Zermatt eine weitere, starke Bevölkerungszunahme (wie in den letzten drei Jahrzehnten) verkraften kann. (Siehe Grafik 1)

Die Logiernächte in der Parahotellerie (Zweitwohnungen) verzeichnen keine dem Verhältnis angepasste Steigerung. Obwohl diese Zahlen mit Vorsicht zu interpretieren sind, da sie aus vagen Dateninformationen bestehen, sagen sie im Groben, in welche Richtung sich die Parahotellerie entwickeln könnte. (Grafik 3)

Es entsteht eine immer grössere Kapazität an Wohnungen, ohne eine verhältnismässige Nutzung und den dadurch erzielten Umsatz. Aufwand - Nutzen - Gewinn stimmen immer schlechter überein.

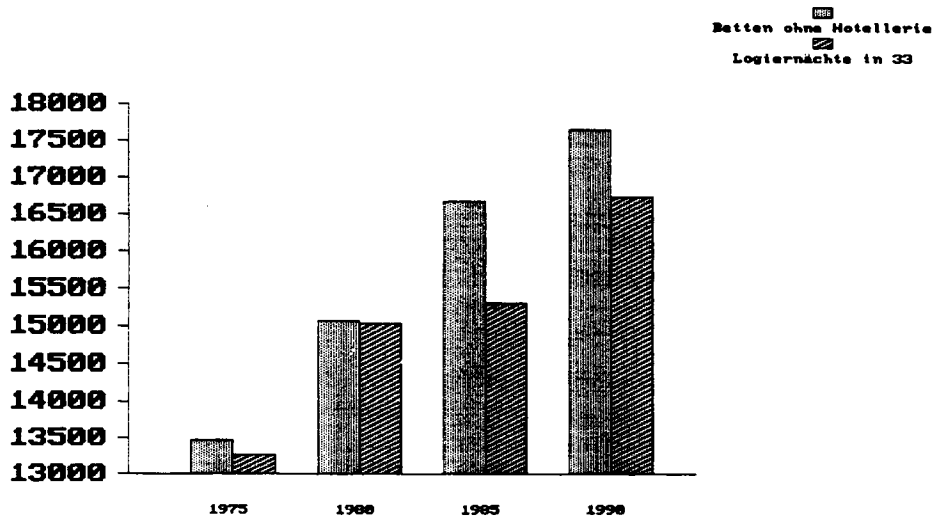
Die Entwicklung ist wie folgt zu beschreiben:

-Zweitwohnungen nehmen in ihrer Anzahl stark zu, deren Auslastung und Rentabilität sinken jedoch.

-Der Landverbrauch für Zweitwohnungen beeinträchtigt unser Landschafts- und Ortsbild in negativer Weise und zehrt an der Substanz, von der unser Kur- und Sportort lebt.

Nachstehend sind zwei Grafiken, die über die Entwicklung der Logiernächte sowie der Beherbergungskapazität Auskunft geben. Der Bau- und Bettenboom hat sich fast ausschliesslich im Sektor der Parahotellerie abgespielt.

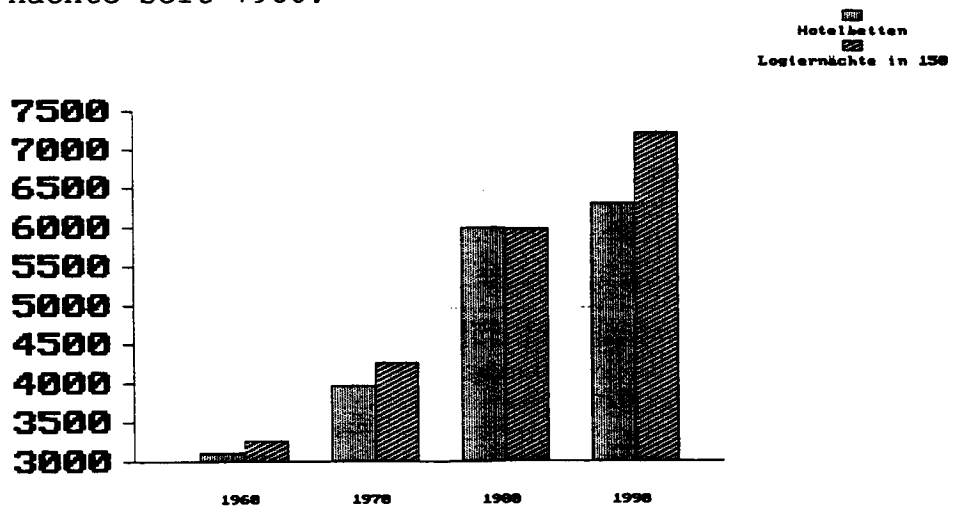
Grafik 3: Entwicklung der Anzahl Betten und Logiernächte seit 1975 ausschliesslich der Hotel- und Erstwohnungsbetten.



Quelle: Logiernächte: aus dem Jahresbericht 91 des VV Zermatt (2)
 Bettenentwicklung: berechnet aus mündlichen Angaben der Gemeindeverwaltung (6) und des statistischen Amtes des Kanton Wallis.

Kommentar: Angebot und Nachfrage stimmen nicht mehr überein und so verschlechtert sich die Bettenbelegung, wie bei den Wertpapieren der Kurs fällt. Oder: Die Anzahl der Zweitwohnungen und der Umsatz steigen, die Rentabilität nimmt ab.

Grafik 4: Entwicklung der Anzahl Hotelbetten und Hotellogiernächte seit 1960.



Quelle: Jahresbericht 1991 VV Zermatt (2)

Kommentar: Anders als in der Parahotellerie sieht es in der Hotellerie aus. Hier herrscht eine Stagnation in der Bettenentwicklung und eine Steigerung in den Logiernächten vor.
Das Verhältnis zwischen Hotel- und Zweitwohnungsbetten ist zur Zeit ca. 1:2.2, dasjenige zwischen Einheimischen und Gästen in der Hochsaison ca. 1:5.

Im Anhang 1 sieht man die Bauentwicklung anhand einer Grafik des Bauamtes Zermatt.

Zermatt besitzt keine genauen Angaben über die Anzahl Zweitwohnungen, die ausschliesslich durch den Eigentümer oder durch Dauermieter benützt werden und Dritten nicht zur Verfügung stehen. Der Verkehrsverein ist jedoch dabei, die touristisch nutzbaren Wohnungen per Computer zu erfassen und in ein bis zwei Jahren sollten genauere Zahlen vorhanden sein.

Anhand der Kehrrechtgebühren die pro Wohnung erhoben werden, habe ich errechnet, dass Zermatt Ende 1990 ca. 17'500 Zweitwohnungsbetten nach Definition 1 hat.

In den 17'500 sind auch die Betten für die Beherbergung der Angestellten und Saisoniers (ca. 2700 mit Permis A), sowie die ca 600 Betten ausserhalb des Dorfkerns, welche nicht ganzjährig erreichbar und grösstenteils von der einheimischen Bevölkerung benützt werden, inbegriffen.

Hinzu kommen noch die ca. 6'300 Hotelbetten sowie die ca. 4'500 Betten für die Bevölkerung. Zermatt hätte demnach eine Kapazität von ca. 28'000 Betten. (Stand 1990)

Herauszufinden, wieviel Zweitwohnungen touristisch während des ganzen Jahres benützt werden könnten, wäre interessant, kann aber nur durch Schätzungen und Meinungen zusammengestellt werden.

Ausgegangen von den 17'500 Zweitwohnungsbetten nach Definition 1, müssten die ca. 600 Betten ausserhalb des Dorfkerns sowie die ca. 2'700 Betten für die Saisoniers mit Aufenthaltsbewilligung A abgezogen werden.

Ebenfalls müssten die Wohnungen auswärtiger und einheimischer Eigentümern, die für den Eigenbedarf genutzt werden und somit der touristischen Vermarktung entzogen sind, subtrahiert werden.

Anhand der Steuerrechnungen nicht ortsansässiger Eigentümern, habe ich diese auf ca. 1'200 Zweitwohnungen oder ca. 3'000 Betten geschätzt.

Dies ergäbe dann einen touristisch nutzbaren Zweitwohnungsbettenbestand von ca. 11'000.

2.6 Bettenbelegung in der Hotellerie und Parahotellerie

In der Hotellerie war in den letzten Jahren weniger eine absolute Zunahme der Bettenzahl als vielmehr der Trend zum Umbau bestehender Hotels und zu qualitativen Verbesserungen feststellbar. Dies widerspiegelt sich in den Hotelbettenbelegungszahlen, die eine durchschnittliche Auslastung von zwischen 60% und 65% aufweisen (berechnet anhand der "verfügbaren Betten") (2) Im Vergleich zur schweizerischen Hotelbettenbelegung, die zwischen 40% und 45% variiert (3), ist dies eine sehr erfreuliche Zahl.

Im Gegensatz zur Hotellerie existieren bei den Zweitwohnungen nicht genügend Daten, um eine aussagekräftige Bettenbelegungszahl zu errechnen. Die folgenden zwei Auslastungszahlen sind demzufolge mit Vorsicht zu interpretieren.

Zermatt besitzt 14'000 Zweitwohnungsbetten welche gesamthaft 550'000 Logiernächte aufweisen. Dies ergibt eine Auslastung von ca. 11% oder 40 Tagen.

Von den 14'000 Zweitwohnungsbetten können ca. 11'000 vermietet werden. Die restlichen 3'000 Zweitwohnungsbetten gehören auswärtigen Eigentümern die sie zum Eigengebrauch benützen und sie, ausser wenigen, nicht vermieten.

Wenn man wie in der Hotellerie unterscheiden will zwischen vorhandenen und verfügbaren Betten, sieht die Auslastung folgendermassen aus. Ich nehme an, das wie in der Hotellerie ca. 25% der vorhandenen Betten nicht verfügbar sind durch zum Beispiel: Renovationsarbeiten, Zwischensaison, Abwesenheit usw. Dies ergibt dann im Verhältnis zu den 550'000 Logiernächten folgende Auslastung:

- vorhanden: 14'000 Betten Auslastung: 11% oder 40 Tage
- verfügbar: 10'500 Betten Auslastung: 15% oder 55 Tage

Die Logiernächte berechnet man anhand der Kurtaxen. Bei den Kurtaxen unterscheidet man zwischen normaler Kurtaxe welche pro Uebernachtung erhoben wird und der Pauschalkurtaxe. Die Pauschalkurtaxe beträgt zur Zeit Sfr. 63.- pro Person und pro Jahr. Sie wird bei den Personen die eine Zweitwohnung zum Eigengebrauch besitzen angewendet. Man spricht in diesem Zusammenhang auch mit der Eigenbelegung der nicht vermieteten Wohnungen. Die Pauschalkurtaxe wird für 30 Uebernachtungen im Jahr bezahlt, unabhängig von den effektiven Uebernachtungen.

Aus folgenden Gründen sind diese Auslastungszahlen wenig aussagekräftig:

- Die Eigenbelegung der nicht vermieteten Zweitwohnungen, welche zum Eigengebrauch benützt werden, ist auf 30 Tage pro Person und Jahr festgelegt. Dies gibt keine Auskunft, über die Anzahl effektiven Uebernachtungen. Dies würde heissen das die Wohnungen während 11 Monaten leerstehen, was sehr unwahrscheinlich scheint.

- Man kennt die Anzahl Logiernächte die über den Verkehrsverein in Form der Kurtaxe abgerechnet werden. Hinzu käme noch die sogenannte "Dunkelziffer" der Vermieter, die "schwarz" vermieten, also keine Kurtaxen abrechnen und somit auch in keiner Statistik aufgeführt sind.

- Von den angenommenen 7'500 Zweitwohnungen sind dem Verkehrsverein nur ca. 1500 angeschlossen und stehen ihm zur Vermittlung zur Verfügung. Die Auslastung basiert jedoch auf den 7'500 Wohnungen.

- Zusätzlich kann man sagen, das eine Wohnung während ca. 100 Tagen im Jahr ohne grosse Mühe vermietet werden kann.

Die Auslastungszahl bestätigt jedoch, das die vorhandene Kapazität zuwenig wirtschaftlich genutzt wird, was im Zusammenhang mit der Problematik des Zweitwohnungsbaus besagt, das man die vorhandene Kapazität besser nutzen sollte bevor man neue Kapazitäten erstellt.

Zum Beispiel wäre die Auslastung höher wenn die der Vermietung entzogenen Zweitwohnungen auswärtiger Eigentümer, der Vermietung zur Verfügung stehen würden.

Die Tabelle verdeutlicht es noch einmal:

Jahr	verf. Betten	Uebernachtungen	Bettenbelegung
1975	ca. 7'500	ca. 440'000	ca. 60 Tage
1990	ca. 11'000	ca. 550'000	ca. 50 Tage
Veränderung	+ ca. 45%	+ ca. 25%	- ca. 17%

Kommentar: Auch zukünftig wird das Angebot schneller wachsen als die Nachfrage, was eine weitere Verringerung der Auslastung zur Folge haben könnte. Die Nachfrage kann mit dem "Ueberangebot an Betten" nicht mehr schritthalten. Die Bettenbelegung in der Parahotellerie verschlechtert sich zusehends und höhlt die eigene Ertragskraft aus.

Man sieht, dass die Hotellerie von der Wirtschaftlichkeit und der Umweltverträglichkeit her interessanter und besser ist.

Die meisten Zweitwohnungen sind zudem durch die hohen Investitionen beim Bau oder Erwerb unrentabel.

Anhand eines einfachen Beispielen sieht dies folgendermassen aus: Es wird angenommen, dass beim Kauf und Betrieb einer Wohnung mit folgenden Ausgaben zu rechnen ist: für Abschreibungen ca. 2%, für den Unterhalt ca. 1,5%, für Steuern und Versicherungen ca. 1% und für Zinsen ca. 8% vom jeweiligen Investitionswert. Im Total sollte man demnach 12,5% des Investitionswertes haben, um über die Runden zu kommen (STF Sidors).

Der Kaufpreis pro m² Wohnung in der Gemeinde Zermatt betrug in den Jahren 1980-85 ca. 4'500-7'500 Sfr.. und in den Jahren 1985-90 ca. 5'500-10'500 Sfr.. (6)

Nehmen wir an, dass wir eine Wohnung für 400'000 Sfr. erwerben und sie während 365 Tagen zu 100 Sfr. vermieten können. Dies ergäbe für uns Ausgaben von 50'000.- und Einnahmen von 36'500.-.

Dieses Beispiel zeigt, dass die meisten Zweitwohnungen unrentabel sind. Hinzu kommt jedoch noch die Wertsteigerung und die Inflation, die diese Unrentabilität schwächt.

Es bestätigt auch, dass der Kauf von Wohnungen, die nicht zum ständigen Wohnzweck dienen, zum grossen Teil mit Prestigewerten, Kapitalanlagen und dem Erwerb von Alterswohnsitzen verbunden sind.

2.7 Gesetz des abnehmenden Ertragszuwachses

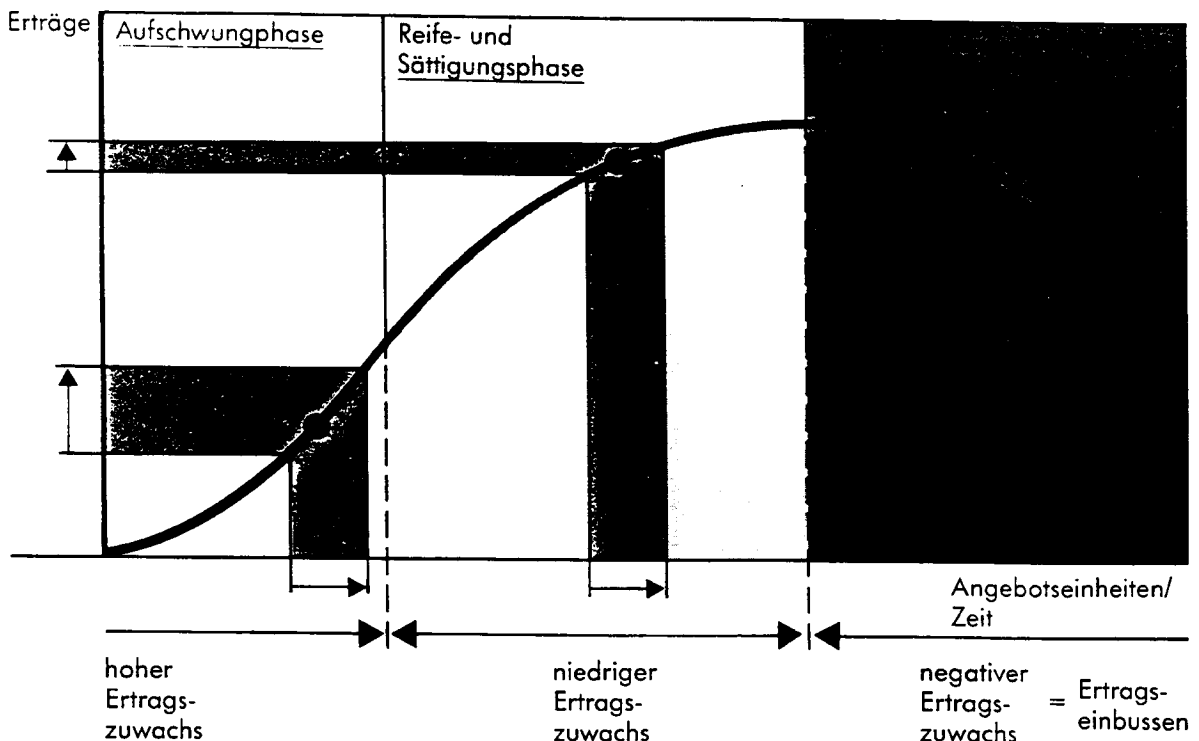
Das Gesetz vom abnehmenden Ertragszuwachs entspricht auch dem, was man als "Lebenszyklus" eines Produktes bezeichnet: Jede Idee, jede Leistung, jedes Angebot durchläuft einen Lebenszyklus, der durch die Phase des Aufschwungs, der Reife und des Abstiegs gekennzeichnet ist. Die Schicksalsfrage lautet demnach: "Wo auf dieser Kurve stehen wir?"

Im allgemeinen herrscht ein quantitatives Tourismuswachstum mit abnehmenden Erträgen und zunehmenden Problemen vor. (7)

Dies lässt sich an einem Beispiel leicht veranschaulichen. Mit dem Tourismus ist es so wie mit dem Dünger: Der Landwirt kann den Ertrag auf einem gegebenen Stück Boden vorerst stark steigern, indem er mehr Dünger einsetzt. Doch die Möglichkeit der Ertragssteigerung stösst an Grenzen. Der Bauer kann wohl immer mehr Dünger ausbringen, die Ertragszuwächse jedoch werden immer geringer. Schliesslich tritt infolge der "Ueberdüngung" und des Entstehens zusätzlicher Kosten der Moment ein, da der Ertragszuwachs ganz ausbleibt oder die Ernte sogar absolut zurückgeht. (7)

Im Vergleich zur Wirtschaft, wo nach Angebot und Nachfrage produziert wird und nach einer Marktsättigung die Produktion reduziert wird, herrscht im Tourismus eine überdimensionale Angebotssteigerung im Wohnungsbau vor, die mit der Nachfrage nicht übereinstimmt und somit eine Ertragsaushöhlung zur Folge hat.

Grafik 5: Gesetz des abnehmenden Ertragszuwachses



Quelle: Alpsegen, Alptraum

Kommentar: Eine proportionale Steigerung wäre der Idealfall.

"Alpsegen, Alptraum" erklärt diese Grafik folgendermassen: In der Aufschwungsphase ist der Ertragszuwachs für jede zusätzliche Angebotseinheit gross. Jedes neue Bett, jeder neue Skilift, jede weitere Infrastrukturanlage oder Dienstleistung bringen entsprechend mehr Einnahmen, die Kurve zeigt steil nach oben. Im Verlauf der Zeit wird ein Punkt erreicht, wo mit jeder zusätzlichen Investition der Ertrag noch immer anwächst, aber mit immer kleineren Raten. Die Kosten der Angebotserweiterung steigen immer mehr, die Ertragszuwächse aber werden immer kleiner. Die Kurve flacht immer stärker ab. Die Reife- oder Sättigungsphase ist eingetreten. Und plötzlich schlägt die Kurve um und weist nach unten: Weitere Investitionen lohnen sich nicht mehr, oder zeigen infolge "Uebersättigung" sogar negative Ergebnisse. Die Abstiegsphase ist eingeläutet. "Der Anfang vom Ende".

Vergleicht man Grafik 3 und 5 miteinander, kann man heraussehen, dass sich die Zweitwohnungsbetten kontinuierlich nach oben entwickeln, die Logiernächte aber nicht mithalten. Meines Erachtens hat Zermatt noch nicht zuviel gebaut wie zum Beispiel Montana, das sogar während Weihnachten und Ostern nicht mehr ausgelastet ist. Es liegt aber an der Zeit, die Notwendigkeit eines Umdenkens und Handelns einzusehen.

Meiner Meinung nach befindet sich Zermatt in der Sättigungsphase (Nachfrage sinkt im Verhältniss zum Angebot, was eine Senkung der Auslastung zur Folge hat), die sich durch folgende Punkte bemerkbar macht:

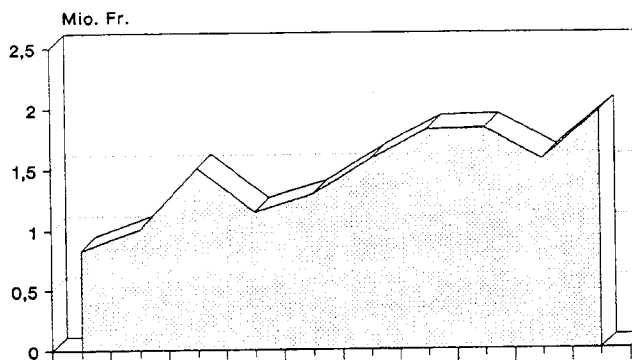
- Hohe Nettoverschuldung der Gemeinde
- Billigangebote in der Nebensaison sowie Hochsaison
- Zum Teil überfüllte Pisten
- Wachsende Unzufriedenheit der Stammgäste
- Verlust von Stammgästen
- Einbusse von Wohlfahrt und Lebensqualität durch Hektik und Stress im Alltagsleben, durch negative Landschafts- und Ortsbildveränderungen, durch vermehrte Umweltbelastung, durch Ueberfremdung in Tradition, Kultur und Bevölkerung und durch Veränderung des Images (vom Bergkurort mit traditionellen Eigenschaften, zur "Bergstadt" mit Massentourismus). Aber auch durch den Verlust der Identität, des eigenen "Ich's".

2.8 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

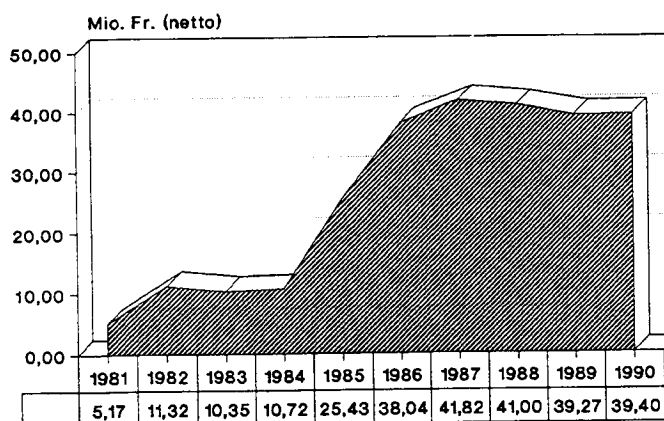
Zweitwohnungen stärken den Gemeindehaushalt mit zusätzlichen Steuereinnahmen und Gebühren wie z.B. Handänderungsabgaben, Wasser- und Abwassergebühren, Kehrrechtgebühren, Kurtaxen etc. Gleichzeitig aber belasten sie die Gemeindekasse durch Baulanderschliessung und Infrastruktur-Erweiterung wie z.B. Verlängerung des Strassen-, Trinkwasser- und Kanalisationsnetzes. Wesentlich ist dabei, dass die für Zweitwohnungen nötige Infrastruktur auf eine Spitzenbelastung ausgelegt ist, die nur während weniger Wochen jährlich erreicht wird. Zur Bewältigung des stark angestiegenen Innerortsverkehrs ist die Gemeinde gezwungen, Ortsbusse einzuführen, die nicht kostendeckend sind. Desweiteren können der Bau von touristischen Anlagen wie Eiskunsthahn oder Sportzentrum, welche zur Attraktivitätserhöhung des Ortes nötig sind, die Gemeinde finanziell vor grosse Probleme stellen.

Quelle:
Gemeinde Zermatt
Zahlen und Fakten

Nettozinsaufwand
1981 - 1990



Investitionen
1981-1990



Nettoverschuldung
1981-1990

In den vergangenen Jahren wurden in der Gemeinde Zermatt insgesamt 91.15 Mio. Franken brutto investiert. Durch diese bedeutenden Kapitalaufwendungen hat die örtliche Infrastruktur einen guten Stand erreicht. Das hohe Investitionsvolumen spiegelt jedoch auch die rasante Entwicklung des Kurortes wider.

2.9 Beschäftigungseffekt

Direkte Auswirkung hat der Zweitwohnungsbau auf Grundstückmarkt, Häusermakler, Architekten sowie das gesamte Bau- und Holzgewerbe. Indirekt profitieren auch Gastgewerbe, Bahnen, Lebensmittel-Detaillisten und Kleingewerbe von den Ausgaben der Zweitwohnungsbenutzer.

Die direkten Auswirkungen sind im allgemeinen kurzfristiger Natur, d.h. mit der Fertigstellung eines Hauses grösstenteils abgeschlossen. Die indirekten Wirkungen der Zweitwohnungen resp. der Urlauber sind periodisch wiederkehrend, und weisen saisonale Spitzen im Winter und Sommer auf.

Vergleicht man die Beschäftigungseffekte der Zweitwohnungen mit jenen der Hotellerie, schneiden letztere deutlich besser ab.

2.10 Auswirkungen auf den Boden und Wohnungsmarkt

Als einer der problematischsten Effekte wird von der Bevölkerung die Auswirkung der Zweitwohnungsnachfrage auf Bauland- und Bodenpreise empfunden.

In Zermatt hat sich in den letzten Jahren der Boden überdurchschnittlich und sprunghaft verteuert. Dies führt dazu, dass sich immer weniger Einheimische eigene Immobilien leisten können. Der auswärtige Käufer und ortsansässige Spekulant sind bereit, höhere Preise zu bezahlen und schalten den Einheimischen Interessierten grösstenteils aus.

Dem Einheimischen ist es so mehr oder weniger nur noch möglich, Boden und Wohnungen in Zusammenarbeit mit dem Spekulanten oder durch Spekulation zu erwerben oder zu bauen und er wird dadurch zur Spekulation getrieben.

Die steigenden Preise wirken sich auf die Wohnungsmieten aus und schlussendlich auf die Bevölkerung und die Angestellten.

Bodenpreise im Grund der Gemeinde Zermatt

1960	1970	1980	1990
100-300 SFr.	300-600 SFr.	600-1500 SFr.	1500-3000 SFr.

Kaufpreis pro m² Wohnung

1980 - 1985	1985 - 1990
4500-7500 SFr.	5500-10500 SFr.

2.11 Oekologische Auswirkungen von Zweitwohnungen

Neben dem grossen Bodenbedarf verursachen Zweitwohnungen zusätzlich verschiedene Umweltbelastungen. Zum einen ist eine erhöhte Abgasimmission feststellbar durch die überwiegende Benutzung privater Verkehrsmittel bei der Anreise. Ebenfalls belastend für die Umgebungsluft ist die im Winter häufig geheizte Wohnung, auch in der unbewohnten Zeit. Dies vor allem bei Ferienwohnungen, die nicht weitervermietet werden und deren Besitzer am Wochenende eine "vorgewärmte" Wohnung vorfinden wollen. Ebenfalls wird die Umwelt belastet durch die vermehrte Abwasser- und Kehrrichtentsorgung sowie den Stromverbrauch.

2.12 Zweitwohnungsbau und Baugewerbe

Das Baugewerbe ist vor allem während der Entwicklungsphase eines Ferienortes der grösste Nutzniesser des Zweitwohnungsbaus. Die von auswärtigen Zweitwohnungseigentümern getätigten Bauinvestitionen sind auch sehr beachtlich. Der gesamtwirtschaftliche Nutzen liegt darin, dass durch Kapazitätsvergrösserungen des einheimischen Gewerbes neue Arbeitsplätze und bessere Verdienstmöglichkeiten geschaffen werden. Neben diesen positiven Auswirkungen ist aber auch zu berücksichtigen, dass eine eigentliche Aufblähung des Baugewerbes in der Entwicklungsphase beim Uebergang in eine Sättigungsphase zu Entlassungen und damit zu Arbeitslosigkeit führen kann. Dies geht soweit, dass mit dem Hinweis auf die volkswirtschaftliche Bedeutung des Baugewerbes die Gemeinde den weiteren Ausbau von Ferienwohnungen erlaubt. Der kurzfristig aufkommende "Sachzwang" wird einer langfristigen Ueberlegung entgegengestellt. (9)

Obwohl die Tourismusverantwortlichen auf die Problematik der Zweitwohnungen aufmerksam machen, wird weitergebaut. Das Baugewerbe, das seine Stärke dem Tourismus verdankt, koppelt sich los und gehorcht eigenen Gesetzen. Die langfristigen Interessen des Ortes für einen lebensfähigen Natur-, Erholungs- und Wirtschaftsraum rücken in den Hintergrund. Weiterbauen, um das Baugewerbe zu erhalten. Nicht mehr für den Tourismus, sondern sogar gegen ihn. Die auf Expansion eingeschworene Bauwirtschaft und die zunehmend an einer Stabilisierung interessierte Tourismuswirtschaft geraten sich so in die Haare. (7)

In der Gemeinde Zermatt wurden in den letzten paar Jahren durchschnittlich 120 Baugesuche pro Jahr gestellt. Es handelt sich grösstenteils um Neubauten, Umbauten und Sanierungen. So wurden in den Jahren 1980 - 1992 durchschnittlich 8 - 10 Neubauten pro Jahr bewilligt. Es sind dabei mehrheitlich Chalets, Spekulationsbauten, Ein- und Mehrfamilienhäuser und Appartementshäuser. Darunter sind nur wenige Hotels und landwirtschaftliche Gebäude. (Siehe auch Anhang 1)
Das Verhältnis zw. Mieter und Vermieter steht bei ca. 70% zu 30%.

2.13 Auswirkungen der Zweitwohnungen auf das Ortsbild

Im Unterschied zu Wohnungen Ortsansässiger lässt sich die Zweckbestimmung von Zweitwohnungen umschreiben als Unterkunftsmöglichkeit in der Freizeit. Sie sind nicht dauernd, sondern kurzzeitig belegt, dies wochenendweise oder während mehreren Wochen pro Jahr.

Dadurch werden sowohl die Komfortansprüche, d.h. die Einrichtung des Innenraumes wie auch die Gestaltung des Aussenraumes und der Fassade beeinflusst. Letztere haben ihre Auswirkung auf das Ortsbild in zweifacher Weise: zum einen in qualitativer Weise, durch die Art und Gestaltung der Bauten, zum anderen in quantitativer Weise, durch die Zahl der Zweitwohnungen im Ort. (8)

Für die Qualität einer Zweitwohnung ist zum einen deren eigene Gestaltung wichtig, z.B. welcher Baustil wurde gewählt, welche Baumaterialien verwendet, wie sind die Proportionen, etc. Einen quantitativen Einfluss auf das Ortsbild üben Zweitwohnungen durch ihre Anzahl, vor allem im Verhältnis zu den Erstwohnungen, und durch ihre Verteilung im Ort aus. (8)

Das Ortsbild wird nicht von jeder Person gleich, sondern individuell sehr verschieden wahrgenommen. Zwar nimmt wohl jeder Ortsbewohner die Existenz eines neuen Gebäudes wahr, doch seine Interpretation im Bezug auf das Ortsbild hängt stark vom eigenen Erfahrungs- und Bezugshintergrund ab. (8)

In der Gemeinde Zermatt sprechen sowohl die Anzahl als auch die Bauweise vieler Zweitwohnungen gegen eine Ortsbildverschönerung verglichen mit früher.

Die häufig geschlossenen Fensterläden der Zweitwohnungen bewirken besonders in der Nebensaison bei den Ortsansässigen und Gästen das Gefühl von Ausgestorbenheit und Leere.

Obwohl Zermatt ein recht effizientes Baureglement besitzt, kann es sich mit vielen Bauten, die mehrheitlich in den 70er und 80er Jahren gebaut wurden, nicht identifizieren.

Manchem Stammgast und Einheimischen gefällt das Ortsbild nicht mehr. Wenn der Stammgast dem Ferienort fernbleibt, wird der Einheimische mit einer Lebensqualitáteinbusse rechnen müssen.

2.14 Zweitwohnungsbau ausserhalb der Dorfzone

Neben Zweitwohnungsbau innerhalb der Dorfzone gibt es auch Zweitwohnungsbau ausserhalb der Dorfzone in den sogenannten Voralpen und Maiensäzonen. Unter Zweitwohnungen ausserhalb der Dorfzone verstehe ich die alten, schon bestehenden landwirtschaftlichen Oekonomiegebäude wie z.B ein Bauernhaus, ein Stall, ein Stadel oder eine Scheune. Durch Um-, Aus- oder Einbau werden sie als Zweitwohnung hergerichtet. Auf diese Zweitwohnungen gehe ich im Folgenden kurz ein. Dazu gehört auch der Begriff " Kulturlandschaft".

Kulturlandschaft ist der von Menschen bebaute Raum, mit der traditionellen, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, den ursprünglichen Siedlungsstrukturen (Gruppensiedlungen oder Einzelsiedlungen), und Landschaftselemente wie z.B. Hecken und Wasserleitungen.

Heutige Probleme

Durch Rückgang und Rationalisierung in der Landwirtschaft kann die Aufgabe der traditionellen, landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr wahrgenommen werden.

Die Folgen sind: - Entstehung von Brachland, indem eine Verbuschung und Einwaldung stattfindet.
- Zerfall der landwirtschaftlichen Oekonomiegebäuden.

Die Nutzung der Voralpen und Maiensäzonen hat neben den Vorteilen wie die Erhaltung dieser zum Teil in schlechtem Zustand stehenden Gebäude und die Bedürfnisbefriedigung der Leute nach einer Zweitwohnung in einer idyllischen Landschaft auch andere negative Auswirkungen.

- Die Voralpen und Maiensäzonen werden als Ferien- und Erholungsraum genutzt.

- Die Folge ist die Notwendigkeit einer Erschliessung durch Strassen, Kanalisation usw., was einen vermehrten Reiz für den Eigentümer darstellt, sein Gebäude um- oder auszubauen. Die landwirtschaftlichen Gebäude werden mehr und mehr zu Zweitwohnungen.

-Die Art des Um- oder Ausbaus entspricht vielmals nicht dem Charakter der Siedlung. Es entstehen "undefinierbare Zwitterbauten", die das Landschafts- und Siedlungsbild auf negative Weise beeinflussen.

Folgen: Die Gefahr einer weiteren "Vertouristisierung" nimmt zu!

Mögliche Ziele und Massnahmen

- Erhaltung der alten Bausubstanz als wichtiges Kulturgut über Jahrhunderte. Aus ästhetischen Werten. Weil wir das Ortsbild als Teil der Lebens- und Wohnqualität betrachten. "Hier fühlen wir uns wohl!" und weil wir die gewachsenen Siedlungen als "Identifikationsraum" anschauen.

Eine Zielsetzung könnte folgendermassen aussehen:

- Besondere Zeugen der alten Bau- und Lebenskultur sind in ihrer Ursprünglichkeit zu erhalten.

- Die geeignete Bausubstanz darf nur mit der Erhaltung der Identität umgenutzt werden. Die Umnutzung soll für die Erhaltung der Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung und für den Erhalt der Bauten sein, ansonsten die Bauten dem Zerfall preisgegeben sind.

- Die Kulturlandschaft mit der Vielfalt der Fauna und Flora und den Oekonomiegebäuden sind zu erhalten.

Dazu wäre ein Inventar notwendig, welches rechtlich verbindlich vorschreibt, wie die Weiler und einzelnen Bauten beurteilt werden.

Aehnlich wie ein Inventar aller schützenswerten Bauten in der Dorfzone errichtet wurde, bezeichnet der Zermatter Gemeinderat in einem Inventar die Bauten ausserhalb der Dorfzone, welche als schützenswert und erhaltenswürdig gelten.

Es werden dabei unterschiedliche Klassierungen vorgenommen, die von einem Schutz bis hin zu einem möglichen Umbau reichen. Die ersten Vorbereitungen wurden bereits im Rahmen der Nutzungsplanung durchgeführt.

Damit die Weiler mit ihren traditionellen Bauten der einheimischen Bevölkerung erhalten bleiben, wird im Rahmen der kantonalen und kommunalen Gesetzgebung versucht, dieses Interesse durch die Schaffung von Maiensäzonen in den Griff zu bekommen.

Maiensäzonen sind Voralpen, Weiden und Stafel die landwirtschaftlich genutzt werden oder wurden und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dienen sollen.

Gerade die alten Stadel, Scheunen und Ställe prägen das Zermatter Landschaftsbild in sehr hohem Masse. Darum sind die Gemeinde und der Verkehrsverein von Zermatt bereits in früheren Jahren dazu übergegangen, der Erhaltung dieser Bausubstanz ein besonderes Augenmerk zu schenken.

So reparierten bereits Mitte der 50er Jahre Zermatter Handwerker im Auftrag des Verkehrsvereins die Oekonomiegebäude, die vom Zerfall bedroht waren. Das öffentliche Interesse war sogar so gross, dass seit einigen Jahren eine speziell dafür eingesetzte Baugruppe der Gemeinde mit dieser Aufgabe der Sanierung verpflichtet ist. Diese Gruppe saniert während der Sommerzeit viele sonst dem Zerfall preisgegebene Oekonomiegebäude und trägt somit auch zum Erhalt der traditionellen Gebäude bei.

Wenn wir uns fragen, was die Landschaft interessant macht für den Tourismus, so ist es unter anderem ihre Vielfältigkeit.

Wenn wir zudem davon ausgehen, dass die Natur- und Kulturlandschaft das "Hauptkapital" im Bergtourismus darstellt, so müsste unser Ziel die Erhaltung dieser Landschaft sein, ansonsten wir mit einem Attraktivitäts- und Gästeverlust rechnen müssen.

2.15 Lex Friedrich und EWR

Folgende Zusammenfassung stammt aus einem Interview mit Alt Bundesrat Rudolf Friedrich gegenüber "Blickpunkt" (10)

Die Lex Friedrich hat bisher den Erwerb von Grundstücken und Häusern durch Ausländer stark eingeschränkt. Künftig jedoch sollen Ausländer uneingeschränkt Schweizer Grundstücke erwerben können.

Das Gesetz entstand aus der damaligen Situation heraus. Ende der siebziger Jahre war eine gewaltige Nachfrage nach Zweitwohnungen. 1980 und 1981 wurden je etwa 6000 Bewilligungen an Ausländer erteilt. Dies führte dann zur Kritik am "Ausverkauf der Heimat". Die Regierung musste die bestehende Gesetzgebung verschärfen. Also wurde damals eine Kontingentierung der Bewilligungen eingeführt.

Diskriminierende Massnahmen gegenüber Ausländern passen jedoch nicht in die fortgeschrittene Schweiz. Zudem ist die Nachfrage nach Schweizer Grundstücken durch Ausländer erheblich zurückgegangen, weil die Baukosten und Bodenpreise in der Schweiz überdurchschnittlich hoch geworden sind. Ausserdem ist zusätzliche Konkurrenz entstanden, denn es gibt auch andernorts schöne Landschaften und gute Infrastrukturen. In Osteuropa stehen neue attraktive Gebiete zur Verfügung, wo man billig Boden erwerben kann. Und nicht zu vergessen: Viele Orte in der Schweiz sind zu touristisch geworden, überlaufen und verbaut.

In vielen Schweizer Köpfen geistert noch das Bild vom reichen Ausländer, der sich die schönsten Plätze des Landes unter den Nagel reisst. Diese Befürchtung ist jedoch unbegründet. Wer sich über die Betonklötze in den Bergen aufregt, sollte bedenken, dass achtzig Prozent der Ferienwohnungen Schweizern gehören. Die Zersiedelung der Schweizeralpen ist also ein schweizerisches Problem. Deshalb sollte man in Zukunft verstärkt mit planerischen Massnahmen arbeiten und den Schweizer und Ausländer gleich behandeln.

Gewisse Leute wollen sich bei uns gegen alles Ausländische sperren. Umgekehrt halten es die Schweizer für selbstverständlich, dass sie in anderen Staaten frei Land erwerben können. (10)

Kantone und Gemeinden können für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten über Einschränkungen verfügen. Sie können zum Beispiel eine Bewilligungssperre oder nur eine beschränkte Anzahl Kontingente freigeben.

Der Erwerb von Ferienwohnungen im Kanton Wallis durch Ausländer ist kontingentiert; es besteht somit kein vollständiges Verbot.

Die Bevölkerung der Gemeinde Zermatt beschloss, den Verkauf von Grundstücken an Ausländer zu verbieten, und seit dem 1.1.1985 ist der Verkauf an Ausländer gesperrt.

Der Kanton hat sich jedoch das Recht vorbehalten, der Gemeinde bei Ausnahmegesuchen bis zu 8 Kontingente aufzwingen zu können.

Die Schweiz kennt ein liberales Kapitalverkehrsregime, mit Ausnahme gewisser Immobilieninvestitionen, die durch die Lex Friedrich eingeschränkt werden. Diese Einschränkungen werden gegenüber den EWR - Mitgliedern auf den 1. Januar 1998 aufgehoben. Als Ersatzdispositiv wird ein System von nicht-diskriminierenden nationalen Massnahmen (bodenrechtlicher und raumplanerischer Natur) eingeführt, das nach Ablauf der Uebergangsfrist in Kraft treten wird. Bezüglich dieser Massnahmen ist noch nichts entschieden worden. Als Möglichkeiten könnte man sich etwa folgendes vorstellen: Wohnbau- und Eigentumsförderung, Erstwohnungsanteile, Sperrfristen für den Wiederverkauf von Immobilien und weiteres mehr.

2.16 Zusammenfassung Hauptteil

Der Tourismus ist heute die wichtigste Erwerbsmöglichkeit der Bevölkerung. Neben den traditionellen Zweigen wie Transport- und Gastgewerbe profitiert z.B. auch der Bausektor von der Entwicklung des Tourismus. Vor allem der Zweitwohnungs-Bauboom verhalf zu wirtschaftlichem Aufschwung. Unterdessen zeigt sich aber, dass die neuen Ferienwohnungen nicht nur eitle Freude bedeuten. Auf allen Gebieten mehren sich negative Auswirkungen:

- Der Beschäftigungseffekt ist verglichen mit der Hotellerie etwa vier- fünfmal kleiner.

- Der Gemeindehaushalt wird finanziell belastet, weil die ganze Infrastruktur auf Zeiten maximaler Belegung ausgerichtet werden muss, was aber nur an wenigen Tagen jährlich der Fall ist.

- Viele Zweitwohnungen werden "schwarz" vermietet, das heisst, ohne Steuern, Kurtaxen und sonstige Abgaben bei der Gemeinde und dem Verkehrsverein abzurechnen.

- Der Boden- und Wohnungsmarkt wird durch die zusätzliche, auswärtige Käuferschicht stark angeheizt. Boden- und Mietpreise sind für Einheimische kaum mehr erschwinglich.

- Zweitwohnungen sind im Verhältnis zwischen dem Flächenbedarf und der Belegungsdauer äusserst verschwenderisch in der Bodennutzung.

- Auch Heizung und Wasserverbrauch sowie Hinfahrt zur Ferienwohnung wirken sich auf die Umgebung belastend aus.

- Der touristische Produktionsapparat wird weiter aufgebläht, während seine Auslastung laufend zurückgeht.

- Die Verbauung der Landschaft, die geschlossenen Fensterläden, die fortschreitende Verödung können bei den Ortsansässigen und Gästen das Gefühl von Ausgestorbenheit und Leere besonders während der Nebensaison bewirken. (7+8)

3.1 Allgemeine Massnahmen und Empfehlungen

Zweitwohnungen tragen zur Verbesserung der Lebensqualität der ortsansässigen Bevölkerung und der Gäste bei. In vielerlei Hinsicht problematisch sind jedoch ein Zuviel an Zweitwohnungen, ein zu schnelles Entwicklungstempo und eine ungenügende Einordnung in Siedlung und Landschaft.

Die ortsansässige Bevölkerung hat zu entscheiden, wo die Ausbaugrenzen ihres Ferienortes liegen. Sie kann sich dabei nur beschränkt auf klare, in Zahlen und Franken, messbare Kriterien stützen. Am ehesten ist dies noch im tourismus- und finanzwirtschaftlichen Bereich (Bettenauslastung, Belastung der Gemeinde mit Infrastrukturausgaben) möglich. Eine sinkende Bettenauslastung und eine anhaltend hohe Verschuldung der Gemeinde weisen jedenfalls auf Grenzen der Belastung eines Ferienortes hin.

Nachfolgend wiederum eine Stellungnahme des Schweizerischen Tourismusverbandes zur Weiterentwicklung.

Zweitwohnungen haben unbestrittenermassen zum Aufschwung des Tourismus im Berggebiet beigetragen. Damit haben sie auch die raumplanerisch und regionalpolitisch wünschbare Dezentralisation der Bevölkerung und der Wirtschaft gefördert. Zweitwohnungen sind aus dem touristischen Beherbergungsangebot nicht mehr wegzudenken. Sie entsprechen eindeutig dem Bedürfnis einer Vielzahl von erholungssuchenden Feriengästen, insbesondere von Familien und Kindern.

Die planungs- und abgaberechtlichen Mittel sollten heute weitgehend ausreichen, um Fehlentwicklungen der Vergangenheit wie überdimensionierte Projekte, ungenügende Wertschöpfung, starke Belastung des Gemeindehaushalts, Verlust von gutem landwirtschaftlichem Boden, Gefährdung naturnaher Gebiete, usw. zu vermeiden.

3.2 Wie könnte es weitergehen?

Prognosen beinhalten zahlreiche Unsicherheitsfaktoren. Niemand ist in der Lage, die Vielzahl der für eine bestimmte Entwicklung massgeblichen Bestimmungsfaktoren zuverlässig vorherzusagen. Der Versuch, die vergangene Entwicklung in die Zukunft zu übertragen, ist wohl verlockend einfach, indessen aber selten zuverlässig. Zur Zeit verfügt bereits rund jeder achte Haushalt über eine Zweitwohnung im In- oder Ausland. 18% der Haushalte befassen sich mit dem Gedanken, in Zukunft eine Zweitwohnung zu erwerben.

Die Einkommensentwicklung dürfte es trotz bescheidenerer Wachstumserwartungen einer Minderheit von Haushalten weiterhin ermöglichen, Zweitwohnungen zu erwerben. Die Hoffnung auf kürzere Arbeitszeiten und der Wunsch nach einem Wohnsitzwechsel nach der Pensionierung dürften ebenfalls dafür sorgen, dass weitere Zweitwohnungen nachgefragt werden.

Eine eher dämpfende Wirkung ist dagegen aus der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Ab Mitte der neunziger Jahre dürfte die schweizerische Wohnbevölkerung leicht sinken, diejenige der erwerbstätigen Bevölkerung bereits Ende der achtziger Jahre. Die Zahl der über 65jährigen wird indessen voraussichtlich bis zum Jahre 2000 um rund 20% zunehmen.

Ein weiterer Bedarf an Zweitwohnungen ist somit grundsätzlich vorhanden.

Trotz da und dort festzustellenden Sättigungstendenzen in schweizerischen Ferienorten ist bei den heutigen politischen, planerischen und gesetzlichen Voraussetzungen angebotsseitig nicht zu erwarten, dass der prognostizierte Bestand von Zweitwohnungen nicht erreicht würde. Allein schon das Angebot an eingezontem Bauland und die angespannte Beschäftigungslage des Baugewerbes begünstigen eine weitere Zunahme von Zweitwohnungen.

Bremsend auf den Bau neuer Zweitwohnungen wird sich der stärker belebende Markt mit bestehenden Zweitwohnungen auswirken. Erste Wirkungen eines Ueberangebots zeigen sich darin, dass Bauland und Zweitwohnungen in den meisten Ferienorten in grösserer Zahl angeboten und zumindest nicht kurzfristig verkauft werden können.

3.3 Wie soll es weitergehen?

In Anbetracht der Entwicklungsaussichten kommt man nicht um die Frage herum, ob diese aus raumplanerischer und tourismuspolitischer Sicht unerwünschte Zweitwohnungsentwicklung geduldet werden soll.

Die unbestreitbaren Vorteile von Zweitwohnungen dürfen nicht dazu verleiten, die Augen vor negativen Auswirkungen zu schliessen. Eine wachsende Beunruhigung gegenüber einem weiteren Zweitwohnungsboom ist in der Bevölkerung spürbar. Im Vordergrund steht dabei eindeutig die Sorge, den knapp gewordenen und nicht vermehrbaren Boden zu schonen.

Zahlreiche Gemeinden haben den Zweitwohnungsbau mit raumplanerischen und baurechtlichen Mitteln wirksam eingeschränkt, nachdem sie erkannt haben, dass die Belastung insgesamt grösser zu werden droht als der wirtschaftliche Nutzen. Was erstmals nützlich ist, kann mit zunehmender Menge ohne weiteres schädlich werden.

Wissenschaftler sprechen in diesem Zusammenhang vom Gesetz des abnehmenden Grenzertrags. Ein Mehr an Zweitwohnungen bringt nicht grenzenlos mehr Nutzen. Wird der "Kostenüberhang" erst einmal erkannt, ist es vielfach für Korrekturen bereits zu spät. Ein Zuviel an Zweitwohnungen ist in absehbarer Zeit nicht durch andere Bodennutzungen aus der Welt zu schaffen. Dies ist einer der entscheidenden Gründe, weshalb wir uns die Frage nach der Verträglichkeit der sich abzeichnenden Trendentwicklung zu stellen haben. (1) Seite 3 - 30.

3.4 Vom Graben zwischen Zielen und Wirklichkeit

Wenn man die Zielsetzungen der schweizerischen Tourismuspolitik mit der tatsächlichen Entwicklung und den mutmasslichen Trends vergleicht, kommt (Krippendorf) auf folgende Schlussfolgerungen:

- Der Bauboom in der Parahotellerie ist grösser denn je, eine Trendwende auf der Nachfrageseite ist nicht abzusehen.
- Das Arbeitskräftepotential der Region bleibt bei der Kapazitätssteigerung touristischer Orte weitgehend unberücksichtigt.
- Die Belastbarkeit der Landschaft und der ansässigen Bevölkerung bleiben Thema akademisch geführter Diskussionen und führen zu keinen konkreten Festlegungen von Grenzen.
- Die Ferienarchitektur wurde nicht stark verbessert, es dominieren weiterhin Bauformen und Materialien ohne regionalen Bezug, ein Stilgemisch ist die Regel.

3.5 Was ist in Anbetracht der heutigen Situation für die Zukunft aus tourismuspolitischer Sicht zu fordern?

- Mit Hilfe von planungs-, bau- und steuerrechtlichen Instrumenten den Bau neuer Zweitwohnungen drastisch einschränken.
 - Neue Zweitwohnungsüberbauungen im Bereich bestehender Siedlungen nurmehr in besonders geeigneten Gebieten realisieren, sofern eine infrastrukturelle Versorgung sichergestellt ist.
 - Neue Zweitwohnungen in Tourismusorten nur noch zur besseren Auslastung der bereits geschaffenen allgemeinen und touristischen Infrastruktur zulassen.
 - Tourismuswirtschaftlich ergiebige Formen von Zweitwohnungsnutzen anstreben (Vermietung durch professionelle Vermietungsorganisation, hotelmässige Bewirtschaftung usw.) Vom Hobbytourismus zum professionellen Tourismus.
 - Kostendeckende Beiträge und Gebühren erheben; Liegenschaft, Vermögen und Eigenmietwert (Einkommen) angemessen besteuern.
- (1) Seite 29

Mögliche Fragen bei der Erstellung planerischer Massnahmen

Bevor neue Baugebiete für Zweitwohnungen eingezont bzw. erschlossen werden, sind in der Gemeinde unter anderem folgende Fragen zu diskutieren.

- Trägt die geplante Entwicklung des Zweitwohnungstourismus zu einer dauerhaften Stärkung der Gemeinde bei? Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zusätzliche Einkommen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Zusatzeinkommen aus Vermietungen für Ortsansässige usw.

Z.B. Wohnungen, die an Nicht - Ortsansässige verkauft werden und nur während weniger Wochen im Jahr belegt sind, bringen eine kleinere und keine dauerhafte Stärkung der Gemeinde und privaten Dienstleistungsbetrieben, als wenn sie ganzjährig, touristisch genutzt werden könnte.

- Ist das nicht-touristische Entwicklungspotential in Land- und Forstwirtschaft, Industrie und Gewerbe in der Gemeinde ausgeschöpft?

Z.B. Eine intensivere Forst- und Landwirtschaftsbetriebung hätte eine Steigerung der Attraktivität der Landschaft zur Folge.

- Sind alle Möglichkeiten einer Verbesserung der Auslastung des vorhandenen Beherbergungsangebotes und der touristischen Infrastruktur ausgeschöpft?

Z.B. Durch den Bau eines Sport- und Kulturzentrums kann die Auslastung verbessert werden. Ebenfalls durch ein Klassifizierungs- und ein Direktreservationssystem.

- Welche Nutzung ist im Hinblick auf eine langfristige harmonische Entwicklung der Gemeinde Priorität einzuräumen? Eignet sich das Gebiet für eine touristische Nutzung, und wird diese von der ortsansässigen Bevölkerung und den Gästen auch gewünscht?

Z.B. Soll der noch vorhandene Boden für die Erweiterung der Infrastruktur, des touristischen Angebotes oder für den Bau von Zweitwohnungen verwendet werden?

- Mehren sich die Zeiterscheinungen vor denen der Gast in die Ferien flieht? oder: in welche Richtung entwickelt sich die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung und der Gäste?

- Mit welchen Massnahmen könnte nach der Aufhebung der Lex Friedrich auf rechtlicher Ebene der Zweitwohnungsbau und Verkauf gesteuert werden?

Z.B. -Ein Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen könnte vorgeschrieben werden.

-Als Alternative zu Obigem, könnte eine zweckgebundene Ersatzabgabe eingeführt werden, welche zur Förderung des Wohnungsbaus für Ortsansässige verwendet würde.

-Schaffung von Wohnzonen ausschliesslich für Einheimische.

-Sperrfristen für den Wiederverkauf von Immobilien

-Der Kauf von Immobilien wird im Zuge der vier Freiheiten eines EWR Beitrittes "nationalitätenneutral". Dieses weitere Potential an ausländischen Käufern könnte abgeschwächt werden, wenn der Käufer z.B. mindestens seit fünf Jahre in der Schweiz wohnhaft oder mit einem oder einer SchweizerIn verheiratet sein müsste, damit er zum Kauf von Immobilien berechtigt wäre.

Auffällig bei der Betrachtung der verschiedenen Regionen ist, dass in den Gebieten, in denen die zweitwohnungsbautouristischen Sündenfälle noch nicht die Regel waren, der Zweitwohnungsbau locker gehandhabt und die Nutzungsplanung vernachlässigt wurde, was in Zukunft eine Gefahr darstellen könnte.

Weitere, realisierte Modelle der Zweitwohnungsbeschränkung sind im Anhang 3. zu sehen.

3.6 Beispiele zum qualitativen Wachstum

Im Folgenden gehe ich auf ein vielgebrauchtes Argument ein und zeige an zwei Beispielen, wie man qualitatives Wachstum fördern kann.

Krippendorf beschreibt das "Qualitative Wachstum" wie folgt: Qualitatives Wachstum ist jede Zunahme der Lebensqualität; das heisst: des wirtschaftlichen Wohlstandes und des subjektiven Wohlbefindens, die mit geringerem Einsatz an nicht vermehrbaren Ressourcen sowie einer abnehmenden Belastung der Umwelt und der Menschen erzielt wird. (7)

Ein wichtiges und interessantes Ziel im qualitativen Wachstum in der Zweitwohnungspolitik ist eine bessere Nutzung der vorhandenen Kapazität, oder anders gesagt, eine bessere Auslastung.

Unter anderem kann diese "bessere Auslastung" durch folgende Instrumente erreicht werden:

- Durch das Klassifikations- und Direktreservationssystem in der Parahotellerie
- Durch eine restriktive Politik im Zweitwohnungsbau mit Hilfe von planerischen Massnahmen wie das Baureglement zusammen mit dem Zonen- und Nutzungsplan.

Drei Schlüsselgrössen werden in Zukunft den Ferienwohnungsmarkt bestimmen: der Preis, die Angebotsqualität und der Informationsfluss (Kommunikation zwischen Mieter, Vermittler und Vermieter).

Der Schweizerische Tourismusverband (STV) ist dabei, ein gesamtschweizerisches Klassifikationssystem für Ferienwohnungen aufzustellen. Es basiert auf der gleichen Idee wie desjenigen in der Hotellerie. Anhand von Kriterien werden Punkte vergeben, die dann in Sterne umgewandelt werden.

Grobziele dieses gesamtschweizerischen Klassifikationssystems sind:

1. Das Angebot transparenter zu gestalten, das heisst: die Ferienwohnungen klar zu gliedern, um den Gast bedürfnisgerechter zu bedienen.

Vielerorts werden dem Gast noch Ferienwohnungsverzeichnisse in Form von Adressen und Telefonnummern abgegeben. Der Gast kennt somit sämtliche Vermieter, hat aber keine Informationen über das Mietobjekt.

Durch ein einheitliches Klassifikationssystem wird der Gast seine wünschenswerte Ferienwohnungskategorie eher finden. Damit sinkt die Anzahl unzufriedener Gäste durch Falschinformationen und Vorstellungen. Der Gast kann bedürfnissgerechter und schneller informiert und bedient werden, er wird zufriedener sein und den Ferienort in besserer Erinnerung haben.

2. Das Angebot zu verbessern. Durch das Klassifikationssystem erhält der Gast eine Qualitäts- und Preisvorstellung der Wohnung. Der Vermieter muss sich den Anforderungen dieses Systems anpassen, will er in der gewünschten Kategorie bleiben oder aufsteigen. Dies gelingt ihm nur durch Verbessern und Erweitern des Angebotes, was wiederum dem Gast zugute kommt und die Auslastung steigern könnte. Zudem bringt es dem Vermieter und Mieter verlässliche Anhaltspunkte in Sachen Preisgestaltung.

Das erwähnte Klassifikationssystem des STV wird voraussichtlich im Sommer 93 auf den Markt kommen.

Zum Klassifikationssystem gehört der elektronische Markt, welcher dem Gast eine Direktreservation ermöglicht.

Nachdem das gesamtschweizerische Direktreservationssystem "Swissline" aufgegeben wurde, ist das Oberwallis marktführend in diesem Bereich. Die "OCOM", eine Oberwalliser Computer- und Kommunikationsfirma, hat in Zusammenarbeit mit den lokalen Verkehrsvereinen ein Direktreservationssystem entwickelt, das Ende 1992 in ca. 20 lokalen Verkehrsvereinen installiert werden soll.

Der Verkehrsverein Zermatt arbeitet seit einigen Jahren mit einem eigenen internen Klassifikationssystem und wird im Winter 92/93 ebenfalls über das neirektreservationssystem der OCOM verfügen.

Zusammen werden das Klassifikations- und Direktreservationssystem die drei Schlüsselgrößen im Ferienwohnungsmarkt: Preis, Angebotsqualität und Informationsfluss verbessern und ein Schritt vom "Hobbytourismus" zum "Professionellen Tourismus" erlauben.

Das zweite Beispiel ist das Instrument der planerischen Massnahmen, welches anhand des Beispiels am Zonen- und Nutzungsplan der Gemeinde Zermatt erläutert wird.

3.7 Die Nutzungsplanung der Gemeinde Zermatt

Eines der wichtigsten Instrumente zur Steuerung des Zweitwohnungsbau stellt die Nutzungsplanung (Ortsplanung) dar.

Die generellen raumplanerischen Grundlagen sind auf nationaler Ebene insbesondere im Bundesgesetz über die Raumplanung festgelegt. Die Umsetzung der allgemeinen Ziele und Grundsätze ist jedoch im Wesentlichen Sache des Kantons und der Gemeinde. Ueber Grösse, Standort und Gestaltung von Wohnzonen wurde bisher weitgehend auf Gemeindeebene entschieden.

Bereits Ende der 50er Jahre kam der Gemeinderat von Zermatt zur Ueberzeugung, dass die Ausarbeitung eines Baureglementes und Zonenplanes notwendig wird. Vor allem die grosse Nachfrage nach dem 2. Weltkrieg und das stark wachsende Bettenangebot setzte eine touristische Erschliessung und Entwicklung in Gang, die wiederum nach einer geordneten Siedlungsentwicklung verlangte.

Seit 1976 existiert für das Dorf Zermatt ein erster rechtsverbindlicher Zonenplan.

Aufgrund des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes von 1979 und den Bestimmungen im kantonalen Ausführungsgesetz werden die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungsplanung zu revidieren.

Die Gemeinde Zermatt erarbeitete in den Jahren 1988 - 1991 gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz einen Vorentwurf zur Nutzungsplanung, welcher zur Zeit beim Staatsrat zur Prüfung vorliegt.

In diesem Bericht zur Nutzungsplanung nimmt die Gemeinde zu folgenden Themen Stellung:

Bisher rechtsgültige Bau- und Zonenordnung, Aenderung der Bauzonen, Flächenberechnung, Stand der Ueberbauung, Beurteilung der Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Maiensässzonen, Deponiezonen, Zone für Skipisten, Zone des Waldareal, Gefahrenzone, Gebiete mit schädlichen Einwirkungen, Gewässerschutzzonen, Bau- und Zonenreglement, Strassenerschliessung und Parkierung, Touristische Erschliessung, Fuss und Wanderwege, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Kehricht- und Abfallbeseitigung. (6)

Der Gemeinderat hat in dieser Nutzungsplanung Rückzonungen vorgenommen; das heisst: z.B frühere Bauzonen in Landwirtschaftszonen umgewandelt und hat somit die maximale Bettenanzahl, welche Zermatt je erreichen dürfte, auf ca. 40'000 Bett herabgesetzt.

Die Gemeinde Zermatt hat somit ein neuorientiertes, den heutigen Bedürfnissen angepasstes Lenkungsinstrument zur Steuerung der Entwicklung, das auf einen Tourismus im Einklang mit der Natur, dem Einheimischen und dem Gast ausgerichtet ist.

3.8 Gedanken

Müssen wir dem Spekulanten dankbar sein?

Langfristig sicherlich nicht! Auch wenn er das einheimische Baugewerbe kurzfristig stützt und der Gemeinde Steuereinnahmen bringt, schadet er langfristig der Gemeinde und dem Tourismus. Zwar ist ein Bedürfnis zum Kauf von Zweitwohnungen vorhanden; Zermatt ist meines Erachtens aber in der Tat zu klein, um der weltweiten oder schweizerischen Nachfrage nach Kapitalanlagen, Alterswohnsitzen und Befriedigung der Prestigewerte zu genügen.

Zu was könnte diese Entwicklung führen?

Vielleicht verlieren wir neben dem wenig fruchtbaren Boden auch den "guten" konsumierenden Touristen. Oder mit den Worten von Horst Stern: "Zuerst geht die Kuh, dann der Gast, wen soll man da noch melken?"

Wenn man zudem bedenkt, dass der Tourismus unsere Lebensgrundlage darstellt, wäre es schade, wenn der Tourismus den Tourismus kaputt machen würde.

Was sind die Folgen?

Verlorenes Kapital in der Landschaft und am Ortsbild kann man nicht wie in anderen Bereichen durch Neuinvestitionen wiedergewinnen. Es schadet der Attraktivität, dem Gast und zuletzt dem Einheimischen, der mit einer Lebensqualitáteinbusse zurückbleibt.

Wieso sollten Zweitwohnungen in einheimischem Besitz bleiben?

Zweitwohnungen, die der touristischen Vermarktung entzogen werden, sind langfristig gesehen totes Kapital. Sie bleiben während der grössten Zeit im Jahr leer und bringen dem Ferienort keine Erträge.

Es ist vergleichbar mit einer Fabrik, die Umwelt, Gast und Einheimische belastet und zudem nicht gebraucht werden kann, weil sie einem nicht gehört, obwohl man sie gut gebrauchen könnte.

Schlussgedanke

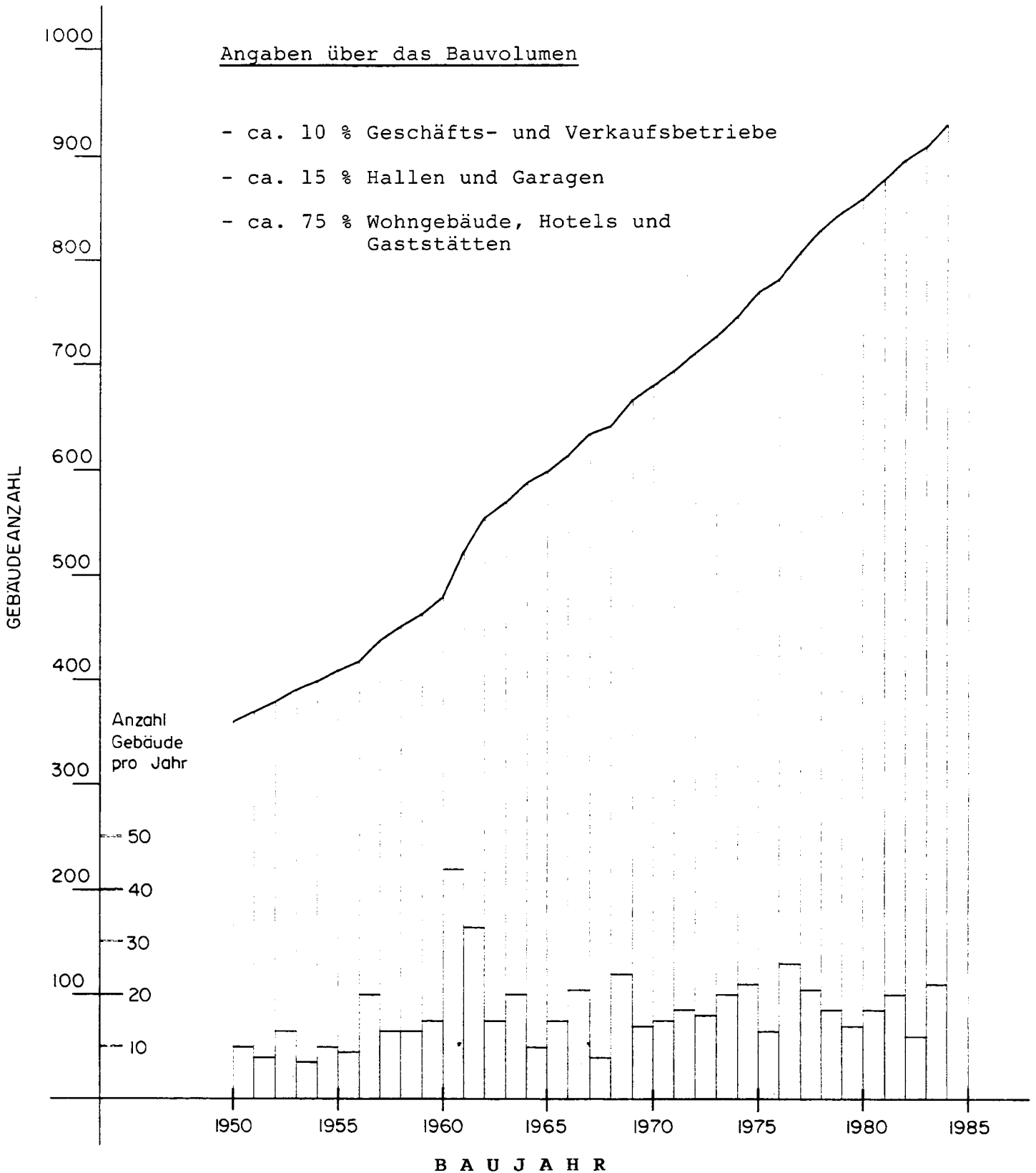
Zermatt soll den Charakter eines Bergdorfes mit einer langen und gesunden Tradition bewahren und pflegen. Es gibt genug Kurorte und Sportplätze, die durch eine überstürzte modische Gleichmacherei eine rasche Verflachung der noch bestehenden Eigenarten hervorrufen.

Ein reduziertes Wachstum im Wohnungsbau ist anzustreben. Ein Zuviel an Zweitwohnungen bringt für viele Einheimische und Gäste Einbussen in der Lebensqualität und den Verlust von Tradition und dem guten Stammgast mit sich.

Umsätze und Logiernächte können auch mit anderen Mitteln gesteigert werden, ohne Einheimische, Gäste und die Natur noch mehr zu belasten. Dazu braucht es Wille, Mut und Ueberzeugung.

STATISTIK ÜBER DIE BAUENTWICKLUNG

—
Anzahl neuer Gebäude pro Jahr
—



Anhang 2: Verzeichnis der Ferienwohnungen und Privatzimmer

Bever

Bever gehört zu den ersten Gemeinden im Kanton Graubünden, die 1983 entsprechende Massnahmen ergriffen. In Verbindung mit Hauptwohnungen können auch Zweitwohnungen erstellt werden, wobei dieser Anteil die gemäss Baugesuch für Hauptwohnungen bestimmte Bruttogeschossfläche nicht überschreiten darf. Diese von der Regierung damals nur bedingt genehmigte Formulierung kam bis vor Bundesgericht und musste teilweise korrigiert werden.

Davos

In Davos werden seit 1990 eine Vielzahl von Möglichkeiten genutzt. Bei Neubauten sind 50% der als Wohnraum genutzten Bruttogeschossfläche während 15 Jahren als Erstwohnung zu reservieren. Sodann gilt nach 15 Jahren ein minimaler Anteil von noch 25%. Daneben spielt auch die im Gesetz geregelte finanzielle Wohnbauförderung eine Rolle. Die Zweckmässigkeit dieser Regelungen wird sich allerdings noch zu bestätigen haben.

Erlenbach

Erlenbach gehört zu den ersten Schweizer Gemeinden, die seit 1980 die minimale Wohnfläche von 100 m² bei mindestens der Hälfte der Wohnungen vorschreibt. Im Gegensatz zu Arosa bewährt sich diese Vorschrift in Erlenbach, da hier nicht von einem Zweitwohnungsboom gesprochen werden kann. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich orientiert und weist zahlreiche Pendler auf.

Gsteig

Gsteig gehört seit 1983 ebenfalls zu den Pioniergemeinden mit der Beschränkung von Zweitwohnungen. Hier gelten nach Zonen differenzierte minimale Anteile an Erstwohnungen (z.B. W2 = 40%, WG = 60%), die mindestens gleichzeitig mit den Zweitwohnungen erstellt werden müssen. Gsteig dient damit heute zahlreichen Gemeinden als Muster. Die bisherige Praxis hat bewiesen, dass der Erfolg sich einstellte. Die Landpreise sind stabil geblieben und auch die bisherige Bautätigkeit ist bescheiden.

Klosters

In Klosters ist zur Zeit eine Ortsplanungsrevision im Gange. Die Baubehörde verfügte als notwendige Massnahme innerhalb dieser Arbeiten eine Planungszone mit der generellen Klausel von 25% minimalem Erstwohnanteil über sämtliche Bauzonen. Im Hinblick auf die rechtsgültige Lösung steht auch die Kontingentierung der jährlich zu bewilligenden Zweitwohnungen zur Diskussion.

Dabei stehen sowohl die Anzahl Wohnungen als auch die maximale Bruttogeschossfläche in Frage. Die Bewährungsprobe steht allerdings noch aus.

Lauterbrunnen

Zu dieser Gemeinde gehören u.a. die Ferienorte Müren und Wengen. Aufgrund der touristisch unterschiedlichen Bedürfnisse werden denn auch seit 1988 die minimalen Erstwohnanteile nach Ort und Zone differenziert (z.B. Kernzone 50%, W2 Lauterbrunnen 40%, übrige Bauzonen in Wengen 33,33%). Die bisherigen Erfahrungen sind zwar kurz, aber es zeigt sich eine gewisse Entschärfung.

Pontresina

Sinn gemäss wie in verschiedenen anderen Gemeinden kann seit 1988 der maximale Zweitwohnungsanteil in Pontresina nur bei mindest gleichzeitiger Erstellung von Erstwohnungen realisiert werden (so z.B. Dorfkernzone 50%, übrige Wohnzonen 33%). Die bisher gemachten Erfahrungen deuten auf eine gewisse Beruhigung im Wohnungsmarkt hin, wobei hier auch die Ausländerquote 0 gilt.

Saas Fee

Saas Fee ist zur Zeit die einzige Walliser Gemeinde mit entsprechenden Vorschriften, die seit 1989 in Kraft sind. Vorgeschrieben werden die minimale Wohnraumfläche von 60 m², dass bei mehr als zwei Wohnungen mindestens eine Wohnung als Hauptwohnung dauernd benützt wird und dass die Wohnfläche für Zweitwohnungen jene für Hauptwohnungen um höchstens das Fünffache übersteigen darf. Die knapp ein Jahr junge Vorschrift ist jedoch zu kurz, um ein Urteil zu bilden.

Scud

In Scuol wird der generelle Anteil an minimalem Hauptwohnungsraum seit 1988 einheitlich über das ganze Baugebiet festgelegt und zwar mit 25% der Ausnützungsziffer. Bei Bauten mit nur einer Wohnung muss die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung genutzt werden. Zudem müssen bei Bauten mit mehr als drei Hauptwohnungen mindestens ein Drittel eine Fläche von mindestens 90 m² aufweisen.

Silvaplana

Die Vorschriften sind hier seit dem Sommer 1990 in Kraft. Es gelten der minimale Erstwohnungsanteil von 20% in den Dorfkernzonen bzw. in den Wohnzonen, die minimale Wohnfläche bei einer Wohnung pro Parzelle von 80 m² und die Ausnahmeregelung für die Ferienutzung während max. 60 Monaten bei Erstwohnungen. Interessant in Silvaplana ist die Möglichkeit zur finanziellen Ersatzabgabe, wobei dann 5% des Neubauwertes bezahlt werden müssen. Erfahrungen bestehen noch keine, da die Bestimmungen erst seit wenigen Wochen in Rechtskraft sind.

Q U E L L E N A C H W E I S

- (1) "Zweitwohnungsbau ein touristisches Dilemma?"; Leitfaden zur Steuerung der Entwicklung; Herausgeber: Schweiz. Fremdenverkehrsverband, Dokumentations- und Beratungsstelle; Bern, Oktober 1985; Seite 3 - 30.
- (2) "Jahresbericht 1991"; Kur- und Verkehrsverein Zermatt.
- (3) "Schweizer Tourismus in Zahlen 1991"; Bundesamt für Statistik; Bern, Juni 1991.
- (4) "Zahlen und Fakten "; Gemeindeverwaltung Zermatt, 1992.
- (5) "Freizeit und Tourismus"; Eine Einführung in Theorie und Politik; Berner Studie zum Fremdenverkehr, Heft 22.
- (6) Mündliche Angaben der Gemeindeverwaltung und der Ortsplanung.
- (7) "Alpsegen, Alptraum"; Für eine Tourismusentwicklung im Einklang mit Mensch und Natur; Autor: Jost Krippendorf; Verlag: Kümmerly und Frey; 2. Auflage, 1987.
- (8) Ortsbildveränderung durch Zweitwohnungsbau in einem Tourismusort, untersucht am Fallbeispiel von Klosters; Diplomarbeit von Beat Rüetschi; Geographisches Institut der Universität Zürich 1989.
- (9) "Die Problematik der Zweitwohnungen"; Erfahrungen und Empfehlungen; Institut für Fremdenverkehr und Verkehrswirtschaft an der Hochschule St. Gallen; Sonderreihe Fremdenverkehr Nr.11; St. Gallen 1981.
- (10) Blickpunkt; Brückenbauer; Nummer 36; 2. September 1992. Seite 3.

L E B E N S L A U F

Personalien

Name und Vorname	Biner René
Geboren am	09. Mai 1969
Bürgerort	Zermatt
Wohnort	Zermatt
Genaue Adresse	Haus Paradies
Telefonnummer	028/67 15 71
Zivilstand	ledig

Schulausbildung

1976 – 1982	Primarschule, Zermatt
1982 – 1985	Sekundarschule, Zermatt
1985 – 1988	Handelsschule, Kollegium Brig
1990 – 1992	Schweizerische Tourismusfachschule, Siders

Im Rahmen der STF besuchte Praktika

15.06.91 – 15.11.91	Verkehrsverein, Martigny
01.12.91 – 30.04.92	Skischulbüro, Zermatt

Sprachen

Deutsch	Muttersprache
Französisch	gute Kenntnisse
Englisch	gute Kenntnisse

B E S T A E T I G U N G

Hiermit bestätige ich, Biner René, Student der Schweizerischen Tourismusfachschule in Siders, diese Diplomarbeit "Die Problematik des Zweitwohnungsbaus untersucht am Fallbeispiel Zermatt" selber erarbeitet und verfasst zu haben.

Zermatt im August 1992

Biner René

