

Die Berggebiete im Korsett der neuen Raumplanung

Wie prägt die Raumentwicklung ein Gesellschaft und ein Dorf? Dies die Ausgangsfrage zu einer Diskussion anhand des Beispiels der Gemeinde Celerina. Prägend in der Diskussion: der fehlende Wohnraum.

RETO STIFEL

Eher früher als später kam am vergangenen Freitag anlässlich eines vom Forum Engadin und der Academia Raetica organisierten Wissenschaftscafés das Thema zur Sprache, das die einheimische Bevölkerung beschäftigt: die schwierige, teils aussichtslose Suche nach Wohnungen, die auch für Menschen bezahlbar sind, die mit zu knappen Einkommen budgetieren müssen, um sich die Miete – geschweige denn den Kauf – einer Wohnung im Oberengadin leisten zu können.

«Investoren gibt es im Engadin zu wenige»

Orlando Menghini, Ortsplaner

Vor allem Raumplaner Orlando Menghini nahm kein Blatt vor den Mund. Er bezeichnete das nationale Zweitwohnungsgesetz als Rohrkrepierer, verschuldet durch das nationale Parlament, das die Initiative falsch umgesetzt habe. Er verwies darauf, dass es im Engadin auf dem Wohnungsmarkt zu viele Spekulanten gebe, die durch den Kauf und raschen Wiederverkauf von Wohnungen auf schnellen Gewinn aus seien. «Was es brauchen würde, sind ehrliche Investoren, die bereit sind, Wohnungen zu angemessenen Preisen zu vermieten», sagte er. Menghini wies darauf hin, dass im Kanton der Medianlohn bei 70000 Franken liegt. «Wie soll man sich damit eine Wohnung kaufen können? Darum brauchen wir Mietwohnungen.»

Eine Meinung, die von Joëlle Zimmerli, Soziologin und Planerin, geteilt wurde. Sie gab jedoch zu bedenken, dass die Entwicklung teils durch die Bevölkerung selbst angetrieben werde. Wohnungen für Einheimische gingen oft nach einem Todesfall verloren, wenn es der Erbengemeinschaft finanziell nicht möglich sei, ein Haus zu halten. Selbst wenn die Bereitschaft eines Geschwisterteils da sei, das Haus zu übernehmen, fehle es oft an Kapital, um die anderen auszahlen zu können.



Celerina aus der Vogelperspektive: Gut zu erkennen ist der Freiraum zwischen den zwei Dorfkernen. Dieser soll mit dem Projekt «La Diagonela» als Parklandschaft inszeniert werden. In der Zwischenzeit ist auch die Ara Staz (unten Mitte) aus dem Landschaftsbild verschwunden.

Foto: Gemeinde Celerina

«Am Schluss erfolgt der Verkauf auf dem Markt zum besten Preis.»

«Auch ein Investor braucht eine angemessene Rendite»

Andreas Ruch, Architekt

Weitere preistreibende Faktoren sind gemäss dem St. Moritzer Architekten Andreas Ruch die hohen Landpreise und die Tatsache, dass Bauen im Oberengadin sehr teuer ist. «Auch ein Investor braucht eine angemessene Rendite», sagte er. Und: Auf dem Wohnungsmarkt würden zunehmend Zweitheimeische mitmischen – wohlhabende Zuzüger, die ihren Wohnsitz ganz legal in eine Engadiner Gemeinde verlegen würden. Für SP-Grossrätin Franziska Preisig gibt es nicht per se zu

«Oft wohnen die falschen Leute in den Wohnungen»

Franziska Preisig, SP-Grossrätin

wenig Wohnraum in der Region. «Aber es wohnen die falschen Leute in den Wohnungen», sagte sie. Auf dem Wohnungsmarkt funktioniert die freie Marktwirtschaft eben nur bedingt. «Darum ist es wichtig, dass das wenige noch bebaubare Land dem Markt möglichst entzogen wird», sagte sie. Sie verwies auf das im Grossen Rat kürzlich verabschiedete kantonale Wohnraumbeförderungsgesetz, dem praktisch alle Zähne gezogen worden seien und das diesen Titel nicht verdiene. Zudem plädierte sie dafür, dass der altrechtliche Wohnraum durch eine Erstwohnpflicht geschützt werde.

«Celerina hat Potenzial für bis zu 200 Wohnungen»

Christian Brantschen, Gemeindepräsident

Christian Brantschen, Gemeindepräsident von Celerina, bemerkte, dass jede Gemeinde eine andere Ausgangslage habe. Celerina verfolge ein Dreisäulenprinzip mit eigenem Wohnungsbau, Land, das im Baurecht abgegeben wird, und Neueinzonungen mit klarer Nutzungszuweisung. «Cele-

rina hat Potenzial für bis zu 200 Wohnungen», sagte er. Zwei Wohnbauprojekte sind konkreter: Die Gemeinde will in Crasta elf Mietwohnungen bauen, die St. Antonius-Stiftung der katholischen Kirche plant ebenfalls ein grösseres Wohnprojekt. Damit diese umgesetzt werden können, muss der Souverän in einem ersten Schritt die Gesamtrevision der Ortsplanung genehmigen – diese Abstimmung soll im Herbst stattfinden. Für Brantschen ist entscheidend, dass die Gemeinde auch Arbeitsplätze anbieten kann, damit die neuen Wohnungen dann auch nachgefragt werden. Darum entwickle man auch Hotelprojekte. «Die Gemeinde hat heute die finanziellen Mittel, um das umzusetzen. Aber es braucht Ausdauer», sagte er.

Der Titel der sehr gut besuchten und von Barbara Haller Ruff, Geschäftsführerin der Academia Raetica, moderierten Veranstaltung lautete: «Celerina – wie die Raumentwicklung ein Gesellschaft und ein Dorf prägt.» Orlando Menghini, der auch für die Gemeinde Celerina als Ortsplaner tätig ist, verwies auf die Wichtigkeit eines räumlichen Leitbildes für die Ortsplanung. Dieses zeige die langfristigen planerischen Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde auf. «Wenn man die bauliche Entwicklung steuern will, ist es aber wichtig zu ver-

stehen, wie der Ort entstanden ist», sagte er. Menghini zeigte dies anhand der Entwicklung der beiden kompakten Dorfkerne Celerina und Crasta auf. Auch wenn im Laufe der Jahrzehnte gebaut worden sei, seien die wichtigsten Freiräume im Siedlungsgebiet und bei den beiden alten Dorfkernen heute noch gut erkennbar. Das führte letztlich zur Idee der «La Diagonela», die unter anderem die Dorfmitte im Sinne einer Parklandschaft inszenieren und erlebbar machen will. «Damit werden die beiden Dorfteile zusammengeführt – aber nicht durch eine Überbauung, sondern durch die Parklandschaft», sagte er.

«Öffentlicher Raum ist eine Investition in die Zukunft»

Joëlle Zimmerli, Soziologin und Planerin

In diesem Kontext wurde in der Diskussion auch darauf hingewiesen, wie wichtig in Zukunft der öffentliche Raum sein wird. «Je beengter der Wohnraum, desto wichtiger wird dieser Aspekt. Der öffentliche Raum ist eine gute Investition in die Zukunft», sagte Joëlle Zimmerli. Sie hatte zuvor in ihrem Einstiegsreferat zum neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetz gesprochen. Die dort stipulierten Grundsätze – Begrenzung der Bauzonen, Förderung der Entwicklung nach innen oder Baulandmobilisierung – schränkten aufgrund des Bevölkerungsrückgangs die Perspektiven der Bergregionen massiv ein.

Um dem entgegenzuwirken, empfiehlt sie, regelmässig das Gespräch mit Grundstückseigentümern zu suchen oder einen Anteil bezahlbaren Wohnraums in Zonenpläne und Sondernutzungsplanungen zu integrieren.

Einig waren sich die Teilnehmenden des Podiums, dass es wenig hilft, auf Hilfe von Kanton oder Bund zu warten. «Die Gemeinden müssen aktiv bleiben. Sie haben Handlungsspielraum, auch wenn dieser kleiner geworden ist», sagte Zimmerli. Gemäss Christian Brantschen versucht die Gemeinde, diesen Spielraum zu nutzen und den Spagat zwischen der Beanspruchung der Natur einerseits und der wirtschaftlichen Entwicklung andererseits zu schaffen. «Wenn uns das gelingt, wird Celerina in 20 Jahren anders aussehen», sagte er.

Definitives Aus für La Baracca

St. Moritz 2003 ist La Baracca auf dem Parkplatz der Bergbahnen Signal eröffnet worden. Die Idee: In einer ausgedienten Baubaracke wird Essen serviert, und es werden Konzerte, Theater und Ausstellungen organisiert. Oder wie es auf der Website heisst:

«In der Baracca besinnt man sich auf die Ursprünge und bietet in der provisorisch aufgestellten Baubaracke

ehrlche Kost in lebendiger Atmosphäre. Polenta statt Sushi, Fiasco statt Cüpli, Baugerüst statt Plüsch und Seride, Improvisation statt Perfektion.»

Tatsächlich erlangte das Lokal rasch Kultstatus, wurde sogar bei Gault-Millau erwähnt und war bei Jung und Alt, Einheimischen und Gästen beliebt. Aus baurechtlicher Sicht war die Holzbaracke allerdings höchstens geduldet – etwa weil sie Vorschriften des

kantonales Energiegesetzes nicht erfüllen konnte, wie dem Tätigkeitsbericht des St. Moritzer Gemeindevorstandes zu entnehmen ist.

Bereits vor drei Jahren stand das Lokal deshalb vor dem Aus. Da für Fahrbahnarbeiten in Bezug auf das Energiegesetz Erleichterungen für eine maximale Dauer von drei Jahren geltend gemacht werden können, entschied der Gemeindevorstand damals,

eine Bewilligung für drei weitere Jahre zu erteilen – mit dem Rückbau der Baracke nach der Wintersaison 2025.

Anfang April stellte die Kusch GmbH mit Patrik Kuhn und Men Schneider dem Gemeindevorstand das Gesuch, die Bewilligung um ein weiteres Jahr – oder zumindest für die laufende Sommersaison – zu verlängern. Dieses wurde vom Gemeindevorstand abgelehnt.

Begründet wurde der Entscheid damit, dass eine nochmalige Verlängerung nach dem Beschluss von 2022 unglaubwürdig gewesen wäre. Auch aus baurechtlicher Sicht gebe es keine Möglichkeiten mehr. Zudem würden auf dem Areal ab dem Herbst die Bagger auffahren. In der Zwischenzeit ist die Holzbaracke auf dem Signalareal zurückgebaut worden – La Baracca ist Geschichte. (rs)

Anzeige



TAVOLATA ST. MORITZ

23. – 27. July 2025



tavolata.org