

Ferienresorts in der Schweiz

Chancen und Risiken

In den letzten Jahren sind in der Schweiz zahlreiche neue Projekte für Ferienresorts ausgearbeitet und zum Teil realisiert worden. Sollen die Chancen von Resortprojekten ausgeschöpft und die negativen Wirkungen minimal gehalten werden, ist eine vorausschauende, koordinierte Planung auf allen Ebenen nötig.

Ursula Rütter-Fischbacher,
Autorin der ARE-Studie
«Ferienresorts»

In den 60er- und 70er-Jahren sind einige der heutigen Tourismusorte durch Grossprojekte entstanden. Die meisten Projekte waren wirtschaftlich nicht nachhaltig, da die Promotoren nur am Verkauf und nicht an der Bewirtschaftung der Immobilien interessiert waren. In den 80er- und 90er-Jahren wurden vermehrt unkoordinierte Überbauungen mit Zweitwohnungen und Chalets realisiert. Auch bei diesen stand für die Investoren der Verkauf der Wohneinheiten und nicht deren nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Die Folgen dieser Entwicklungen waren gravierend: kalte Betten, steigende Boden- und Liegenschaftspreise, Geisterorte sowie eine ungenügende Auslastung der Bergbahnen und der übrigen touristischen Infrastruktur.

Unterschiedliche Resorttypen

In den letzten Jahren ist in der Schweiz eine grosse Zahl neuer Projekte für Ferienresorts ausgearbeitet und zum Teil realisiert worden. Dies hat verschiedene Gründe:

- Beispiele in andern Ländern zeigen, dass Tourismusresorts wirtschaftlich erfolgreich sein können.
- Die Bergbahnen geraten wegen der geringen Auslastung von Zweitwohnungen und dem gleichzeitigen Abbau von Hotelbetten stark unter Druck. Sie sind deshalb wichtige Treiber für touristische Grossprojekte.
- Ausländische Investoren erkennen vermehrt, dass die Schweiz attraktive Standorte für Tourismusresorts bietet.

Um die Chancen und Risiken dieser Entwicklung zu klären, wurden im Rahmen einer Studie des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE rund 35 Projekte und 20 bestehende Schweizer Resorts analysiert. Basierend auf dieser Bestandaufnahme wurden die folgenden, sich teilweise überschneidenden Resorttypen unterschieden:

- Komplexe Tourismusresorts (Andermatt, Swiss Holiday Park),
- Apartment Resorts (Mayens-de-Bruson, Intrawest),
- Feriendörfer (REKA, Surses Alpin, Hapimag Vitget Alpin),

- reine Zweitwohnungsresorts (Residenza Plaz Bivio, keine neuen Projekte),
- Hotelresorts (Riffelalp).

Vorteile und Nachteile der komplexen Tourismusresorts

Komplexe Tourismusresorts und grosse Apartment Resorts haben eine internationale Ausstrahlung und bringen Kapital von ausserhalb in die Region, was zur Risikoverteilung beiträgt. Sie führen zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, zu einem höheren Bekanntheitsgrad der Destination und erschliessen neue, internationale Gästesegmente. Sie stärken die Nachfrage nach qualitativ hochstehenden Dienstleistungen und tragen so zu einer Höherqualifikation des einheimischen Gewerbes und der einheimischen Arbeitskräfte bei. Durch ihre Grösse sind sie wettbewerbsfähiger als kleine Beherbergungsbetriebe und können auch ein breites Angebot für den Sommer bereitstellen, was zu einer gewünschten Stärkung der Sommersaison führt.

In gesellschaftlicher Hinsicht können sie die Nahversorgung einer Region stützen, das Freizeit- und Kulturangebot stärken und in einzelnen Fällen der Abwanderung entgegenwirken. Damit leisten sie einen Beitrag zur Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung.

Da sie für ihren wirtschaftlichen Erfolg auf günstiges Land angewiesen sind, bergen sie das Risiko, dass bisher wenig erschlossene Räume überbaut werden und sich die Siedlungen weiter ausdehnen. Zudem besteht das Risiko, dass weitere Zubringer wie Skilifte und Pisten sowie touristische Infrastrukturanlagen entstehen und damit die Landschaft, als wichtigste touristische Grundlage, sowie natürliche Lebensräume tangiert werden. Oft wird zudem das Siedlungsbild durch schlecht integrierte Architektur belastet.

Weiter können sie zu gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Risiken führen, beispielsweise zur Verdrängung von einheimischen Anbietern und Arbeitskräften aus dem Markt, zu starkem Zuzug von aussen und – im schlimmsten Falle – zur Beeinträchtigung der regionalen Identität.



Hotelresorts, Feriendörfer und Zweitwohnungen

Hotelresorts im 4- und 5-Stern-Bereich werden in der Regel nur in Topdestinationen erstellt. Dort stellen Sie meist eine optimale Ergänzung zum bestehenden Angebot dar. Dank dem wachsenden Luxusmarkt sind sie, insbesondere wenn Investitionen durch finanzkräftige Mäzene mitfinanziert wurden, wirtschaftlich erfolgreich und generieren eine hohe direkte Wertschöpfung pro Übernachtung. Sie weisen dann Risiken auf, wenn die Investitionen über den Verkauf von Apartments an Dritte finanziert wurden (kalte Betten). Diese Finanzierungsart lässt sich bei einem späteren Erneuerungsbedarf nicht problemlos wiederholen und ist daher nur nachhaltig, wenn in der Zwischenzeit genügend Reserven erwirtschaftet werden.

Feriendörfer, die mit dem Ziel einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur gebaut und kommerziell betrieben werden, ohne dass Wohnungen an Private verkauft werden, haben in der Regel eine deutlich positive Wirkung auf die regionalen Arbeitsplätze und die regionale Wertschöpfung, ohne die lokalen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturen wesentlich zu verändern. Sie können, insbesondere in der Form von Maiensäss-Siedlungen, jedoch eine negative Wirkung auf die Landschaft oder das Siedlungsbild haben und zur Zersiedelung beitragen.

Reine Zweitwohnungsresorts führen zu den hinlänglich bekannten negativen Wirkungen

von Zweitwohnungen. Sie sind eine Form von Beherbergung, die nicht weiter in Betracht gezogen werden sollte.

Folgerungen für die Planung

Ob sich bei einem Resortprojekt die hier dargestellten Chancen oder doch eher die Risiken manifestieren werden, hängt nicht in erster Linie vom Resorttyp ab, sondern davon, wie vorausschauend das Projekt geplant wird.

Um die Chancen von Resortprojekten auszuschöpfen und negative Wirkungen zu minimieren, ist eine koordinierte Planung auf allen Ebenen, Gemeinden, Kantone, Bund, nötig. Dazu ist es unumgänglich, dass die Tourismuskantone ihre Richtplanung im Hinblick auf die Beurteilung von Resortprojekten anpassen. Es muss sichergestellt werden, dass die Gemeinden bei der Beurteilung von Resortprojekten, auch wenn diese zonenkonform sind, die nötige Unterstützung durch die kantonalen Amtsstellen erhalten. Die Planungsprozesse von Resorts müssen sowohl im Interesse der Projektentwickler wie auch der Regionen professionalisiert werden, sodass die vorhandenen Ressourcen auf machbare und für die Standortregion sinnvolle (nachhaltige) Projekte gelenkt werden. Dazu ist es nötig, dass die kantonalen Instanzen frühzeitig in die Planung einbezogen werden. Resortprojekte ab einer bestimmten Grösse sind daher einer Vorabklärung durch die kantonalen Instanzen und einer Nachhaltigkeitsprüfung zu unterziehen.

Ein Resorttyp mit meist positiver Wirkung auf die Region ist das Feriendorf. Im Bild das neue REKA-Feriendorf in Urnäsch AR (2006–2007, Roland Gnaiger, Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH)
(Bild Bruno Klomfar)