

Les résidences
secondaires

Zweit-
wohnungen

Abitazioni
secondarie

Interkommunaler Richtplan in Crans-Montana VS

Un village comme hôtel

Hasliberg e i suoi «residenti secondari»

Mise à jour/ flash-back

En 2015, une douzaine d'hôtels du Frutigland se sont fédérés pour économiser du temps et surtout de l'argent, notamment dans leur gestion («regioS 13»). Entre-temps, cette coopération a un peu rétréci et a surmonté la pandémie en toute sécurité.

Update/ Rückblende

2015 vereinbarten ein Dutzend Frutigländer Hotels eine Kooperation, um das Management der Betriebe kostengünstiger zu gestalten («regioS 13»). Mittlerweile ist die Kooperation etwas geschrumpft und hat die Pandemie sicher überstanden.

Aggiornamento/ retrospettiva

Nel 2015 una dozzina di alberghi della regione del Frutigland hanno avviato una cooperazione per ottimizzare la gestione delle attività e risparmiare tempo e soprattutto denaro («regioS 13»). Per quanto si sia ridimensionata, la cooperazione ha permesso di superare la pandemia.

Swiss Alpine Hotels



Faire front commun

La gestion hôtelière devient toujours plus complexe et les petites entreprises familiales sont particulièrement mises à l'épreuve. Les établissements hôteliers d'Adelboden, de Kandersteg et de Frutigen, qui collaborent depuis six ans, se présentent ensemble pour acheter des marchandises et des services. Ils obtiennent ainsi de meilleures conditions. En même temps, leur collaboration et leurs échanges sont des facteurs de sécurité et de motivation pour de nouveaux investissements et pour les changements. Le projet a démarré avec onze établissements; sept sont encore de la partie. C'est surtout dans le domaine du marketing et pour les solutions numériques que les participants collaborent intensivement. L'idée de faire travailler les employés dans plusieurs établissements a été lancée, puis abandonnée. Le projet continue à susciter un vif intérêt au-delà de la région.

Gemeinsames Auftreten

Das Hotelmanagement wird immer komplexer: Kleine, familiengeführte Betriebe sind besonders gefordert. Die Hotelbetriebe in Adelboden, Kandersteg und Frutigen, die seit sechs Jahren zusammenarbeiten, treten beim Einkauf von Waren und Dienstleistungen gemeinsam auf und erhalten damit bessere Konditionen. Zugleich schaffen die

Zusammenarbeit und der Austausch Sicherheit und Motivation für neue Investitionen und Veränderungen. Das Projekt startete mit elf Betrieben, heute sind noch sieben dabei. Besonders im Marketing und bei digitalen Lösungen arbeiten die Beteiligten intensiv zusammen. Ideen wie der Einsatz der Angestellten in verschiedenen Betrieben wurden wieder verworfen. Das Projekt stösst über die Region hinaus weiterhin auf reges Interesse.

Unire le forze

La gestione alberghiera sta diventando sempre più complessa e le piccole strutture a conduzione familiare sono messe a dura prova. Grazie alla collaborazione avviata sei anni fa che permette loro di raggruppare le ordinazioni, gli alberghi di Adelboden, Kandersteg e Frutigen possono beneficiare di buone condizioni di acquisto per beni e servizi. Questa soluzione offre sicurezza e invoglia a realizzare nuovi investimenti e cambiamenti. Il progetto, che inizialmente coinvolgeva undici alberghi, ora ne conta solo sette. La collaborazione è buona e particolarmente intensa nel settore del marketing e delle soluzioni digitali. Per quanto l'idea di impiegare il personale in varie strutture sia stata accantonata, il progetto continua ad incontrare vivo interesse anche oltre i confini regionali.

Was wurde nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative nicht alles erhofft und befürchtet. Nun, gut fünf Jahre nach Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes, zeigt sich: Die Baubranche findet bislang mit Reparaturen und Erneuerungen ein gutes Auskommen, es gibt zahlreiche touristische Innovationen, die den notwendigen Wandel hin zum Ganzjahrestourismus unterstützen, und die Zersiedlung wurde stark gebremst. Unter bestimmten Voraussetzungen entstehen auch neue Zweitwohnungen, nun in der Regel im Rahmen grösserer und bewirtschafteter Resortkomplexe. Die Reaktion des Wohnungsmarktes auf die Preise von Erst- und Zweitwohnungen war und ist markant und hat sich noch nicht stabilisiert.

«regios 21» geht den Entwicklungen nach und zeigt, wie Gemeinden, Regionen, Organisationen sowie Unternehmerinnen und Unternehmer aktiv auf die neuen Rahmenbedingungen reagiert haben.

Als Einwohnerin einer vom Zweitwohnungsbau stark geprägten Gemeinde in Graubünden habe ich die Entwicklungen vor meiner Haustüre miterleben können. Diese Erfahrungen zeigen mir: Gut zugängliche Informationen und ein offener Dialog zwischen Einheimischen und Zweitwohnungsbesitzenden sind essenzielle Grundlagen und gleichzeitig Katalysator für zukunftsgerichtete Lösungen.

Mit dieser Ausgabe nehme ich Abschied von regiosuisse und damit auch von «regioS», um mich einer neuen Aufgabe in der Regionalentwicklung zuzuwenden. Die Auseinandersetzung mit den Themen, die wir in den 21 Ausgaben von «regioS» aufbereitet haben, war für mich immer wieder inspirierend und motivierend. Auch Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich eine gute Lektüre ebenso wie schöne Festtage.

Kristin Bonderer
Co-Geschäftsleiterin regiosuisse

Que n'a-t-on espéré ou redouté après l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires? Plus de cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi sur les résidences secondaires, il se révèle que le secteur du bâtiment a jusqu'à présent trouvé de bonnes sources de revenus avec les réparations et les rénovations, que de nombreuses innovations favorisent la nécessaire mutation vers le tourisme quatre saisons et que le mitage est fortement freiné. De nouvelles résidences secondaires se créent encore à certaines conditions, mais en général dans de grands complexes de vacances affectés à l'hébergement touristique. La réaction du marché du logement a été très importante pour les résidences principales et secondaires. Elle ne s'est d'ailleurs pas encore stabilisée.

«regioS 21» se penche sur les évolutions et montre comment les communes, les régions, les organisations et les entreprises ont réagi aux nouvelles conditions-cadres. Habitante d'une commune grisonne très marquée par la construction de résidences secondaires, j'ai pu suivre les développements devant chez moi. Ces expériences me montrent que des informations aisément accessibles et un dialogue ouvert entre autochtones et propriétaires de résidences secondaires constituent des bases essentielles et en même temps un catalyseur pour développer des solutions d'avenir.

Avec ce numéro, je fais mes adieux à regiosuisse et donc aussi à «regioS», afin de me consacrer à une nouvelle mission dans le développement régional. L'étude des thèmes que nous avons traités dans les 21 numéros de «regioS» a toujours été pour moi inspirante et motivante. Je vous souhaite à vous aussi, chères lectrices et chers lecteurs, une bonne lecture ainsi que de joyeuses fêtes.

Kristin Bonderer
Codirectrice de regiosuisse

Quanti timori e quante speranze ha suscitato l'approvazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie. A cinque anni dalla sua entrata in vigore è tempo di bilanci: ristrutturazioni e rinnovazioni hanno finora permesso all'edilizia di reggere bene il colpo, numerose innovazioni sono state lanciate a sostegno di un offerta turistica su tutto l'arco dell'anno ed effettivamente è stato posto un freno all'espansione disordinata degli insediamenti. Occorre inoltre precisare che a determinate condizioni vengono ancora costruite residenze secondarie nuove ma di solito in complessi sfruttati a scopi turistici. Del resto, il mercato dell'alloggio ha reagito e reagisce tuttora con vigore ai prezzi delle residenze secondarie e primarie e non si è ancora stabilizzato.

«regios 21» analizza l'evoluzione e spiega come comuni, regioni, organizzazioni e imprese hanno reagito attivamente alle nuove condizioni quadro. Abitando in un comune grigionese fortemente influenzato dalla presenza di residenze secondarie, ho vissuto in prima persona le evoluzioni. Questa esperienza mi ha insegnato che informazioni ben accessibili e un dialogo aperto tra la popolazione residente e i proprietari di case secondarie costituiscono una base imprescindibile e allo stesso tempo fungono da catalizzatore per sviluppare soluzioni orientate al futuro.

Con questa edizione mi congedo da regiosuisse e da «regioS» per assumere una nuova funzione nell'ambito dello sviluppo regionale. Nella riflessione sui temi che abbiamo trattato in 21 edizioni di «regioS» ho sempre trovato spunti e motivazione. A voi, cari lettori e care lettrici, auguro di fare altrettanto.

Buone Feste!

Kristin Bonderer
Co-direttrice regiosuisse

Update/Rückblende Mise à jour/flash-back Aggiornamento/retrospettiva

Swiss Alpine Hotels

1

Editorial Éditorial Editoriale

3

Kurzmeldungen Brèves In breve

5

Hintergrund

Contexte

Contesto

5

Les résidences secondaires : un défi et une opportunité

Zweitwohnungen: Herausforderung und Chance

Abitazioni secondarie tra sfide e opportunità

14

Round-Table-Gespräch_ «Die Lehren aus dem Zweitwohnungsgesetz»

Tavola rotonda_ «Gli insegnamenti della legge sulle abitazioni secondarie»

Table ronde_ «Les enseignements de la loi sur les résidences secondaires»

19

Erfahrungen in Regionen und Projekten

Expériences régionales et projets

Esperienze nelle regioni e progetti

19

Suche nach neuem touristischem Gleichgewicht Recherche d'un nouvel équilibre touristique

Alla ricerca di un nuovo equilibrio turistico

23

Ein interkommunaler Richtplan für die touristische Entwicklung Un Plan directeur intercommunal au service du développement touristique

Un piano direttore intercomunale al servizio dello sviluppo turistico

26

Un village comme hôtel Ein Dorf als Hotel Un villaggio come albergo

29

Hasliberg e i suoi «residenti secondari» Haslibergs «Zweitheimische» Les «résidents secondaires»

de Hasliberg

33

Impressum



Impulsi per le città alpine

Oltre un terzo della popolazione dell'arco alpino vive in aree urbane. Le città alpine hanno quindi un ruolo chiave nella realizzazione di un futuro orientato alla sostenibilità. Se da un lato sono il punto di partenza di sviluppi critici o problematici, dall'altro sono parte integrante di soluzioni sostenibili. Poco più di un anno fa l'ARE ha assunto, per conto della Svizzera, la presidenza della Convenzione delle Alpi, l'accordo sullo sviluppo sostenibile delle regioni di montagna sottoscritto dai Paesi alpini. In questa veste, si è posta l'obiettivo di rafforzare, insieme ai suoi partner, il potenziale di sostenibilità delle città alpine. A tal fine ha promosso due progetti: un'analisi scientifica per evidenziare le sfide attuali delle città alpine ed elaborare prospettive di sviluppo e il progetto Climate action in Alpine towns (azione per il clima nelle città alpine) volto a elaborare soluzioni di pianificazione territoriale per la protezione del clima. Questo progetto figura nell'Agenda territoriale 2030 dell'Unione europea ed è condotto in collaborazione diretta con i comuni e la popolazione locale.

alpinetowns.alpconv.org

Impulsions pour les villes alpines

Plus d'un tiers de la population de l'espace alpin vit en zone urbaine. Les villes alpines constituent donc une clé importante pour un avenir durable. Elles sont le moteur de développements critiques et au centre de l'élaboration de solutions d'avenir. Il y a une année que l'ARE a pris pour la Suisse la présidence de la Convention alpine, l'accord international en faveur du développement durable des régions de montagne dans tous les États alpins. Dans cette fonction, l'ARE s'est fixé pour objectif, avec ses partenaires, de renforcer le potentiel de durabilité des villes alpines. Deux projets doivent y contribuer : une analyse scientifique destinée à mettre en évidence les défis actuels des villes alpines et à élaborer des perspectives de développement; le projet «Climate action in Alpine towns» qui développe des solutions d'aménagement pour protéger le climat. Ce second projet fait partie de l'Agenda territorial 2030 de l'Union européenne. Il est mis en œuvre en collaboration directe avec les communes et la population locale.

alpinetowns.alpconv.org

Boîte à outils Économie circulaire

L'approche de l'économie circulaire recèle un potentiel important en termes d'innovations, ainsi que de nouveaux modèles d'affaires et de coopération. Elle contribue à minimiser les incidences sur l'environnement tout en créant une plus-value économique. Elle offre de multiples opportunités pour le développement durable des régions, des villes et des communes. Mais comment fonctionne l'économie circulaire ? Comment initier des projets d'économie circulaire ? Quel rôle peuvent jouer les organismes de développement pour le faire ? La nouvelle boîte à outils Économie circulaire de regioSuisse propose des réponses, décrit des méthodes et présente des exemples.

regiosuisse.ch/economiecirculaire

Nuovo strumento pratico «economia circolare»

L'economia circolare offre un grande potenziale per nuovi modelli di collaborazione e di business e per l'innovazione. Contribuisce a ridurre le ripercussioni sull'ambiente, crea valore aggiunto per l'economia e offre opportunità di sviluppo sostenibile per le regioni, le città e i comuni. Ma come funziona? Come si possono avviare progetti di economia circolare? Che ruolo possono svolgere i promotori dello sviluppo e qual è il loro margine di manovra? Il nuovo strumento pratico «economia circolare» di regioSuisse fornisce alcune risposte e mostra possibili approcci ed esempi di buona prassi.

regiosuisse.ch/economiacircolare

Praxis-Toolbox «Kreislaufwirtschaft»

Der Ansatz der Kreislaufwirtschaft birgt grosses Potenzial für neue Modelle der Zusammenarbeit, neue Geschäftsmodelle und andere Innovationen. Er trägt dazu bei, die Umweltauswirkungen zu minimieren, und schafft wirtschaftlichen Mehrwert. Dies eröffnet Chancen für die nachhaltige Entwicklung von Regionen, Städten und Gemeinden. Doch wie funktioniert die Kreislaufwirtschaft? Wie lassen sich Kreislaufwirtschaftsprojekte anstossen? Und welche Rolle können regionale Entwicklungsträgerinnen und -träger dabei übernehmen? Die neue Praxis-Toolbox «Kreislaufwirtschaft» von regioSuisse bietet Antworten und zeigt mögliche Vorgehensweisen und Beispiele auf.

regiosuisse.ch/kreislaufwirtschaft

Impulse für Alpenstädte

Über ein Drittel der Bevölkerung des Alpenraums lebt in urbanen Räumen. Insbesondere die Alpenstädte bilden damit einen Schlüssel für eine nachhaltige Zukunft. Sie sind Treiber kritischer Entwicklungen, aber auch Teil zukunftsfähiger Lösungen. Vor gut einem Jahr hat das ARE für die Schweiz den Vorsitz der Alpenkonvention, des internationalen Abkommens zur nachhaltigen Entwicklung der Berggebiete in allen Alpenstaaten, übernommen. In dieser Funktion hat sich das ARE mit seinen Partnern zum Ziel gesetzt, das Nachhaltigkeitspotenzial der Alpenstädte zu stärken. Zwei Projekte sollen dazu beitragen. Einerseits soll eine wissenschaftliche Analyse die aktuellen Herausforderungen der Alpenstädte aufzeigen und Entwicklungsperspektiven erarbeiten. Andererseits werden im Rahmen des Projekts «Climate action in Alpine towns» raumplanerische Lösungen zum Klimaschutz entwickelt. Es ist Teil der «Territorialen Agenda 2030» der Europäischen Union. Seine Umsetzung erfolgt in direkter Zusammenarbeit mit den Gemeinden und der lokalen Bevölkerung.

alpinetowns.alpconv.org

Verkehrsperspektiven 2050

Der Verkehr wächst in Zukunft weniger stark als die Bevölkerung. Verantwortlich dafür sind gesellschaftliche und wirtschaftliche Trends wie Homeoffice, die anhaltende Urbanisierung, Digitalisierung und die Alterung der Bevölkerung. Dies zeigen die schweizerischen «Verkehrsperspektiven 2050» des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK). Im Hauptszenario «Basis» nimmt die Verkehrsleistung in Personenkilometern bis 2050 um 11 Prozent zu, während die Bevölkerung um 21 Prozent wächst. Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Trends schlagen sich auch im Güterverkehr nieder. Er verzeichnet mit 31 Prozent im Szenario «Basis» bis 2050 zwar eine deutliche Zunahme, doch fällt sie geringer aus als die wirtschaftliche Entwicklung mit einem Zuwachs des Bruttoinlandprodukts von 57 Prozent. Die «Verkehrsperspektiven 2050» dienen unter anderem als Grundlage für die Verkehrs- und Raumplanung des Bundes.

are.admin.ch/verkehrsperspektiven

Prospettive di traffico 2050

In futuro il traffico crescerà meno della popolazione in ragione delle tendenze in atto a livello sociale ed economico, come il telelavoro, l'urbanizzazione costante, la digitalizzazione e l'invecchiamento della popolazione. È quanto mostrano le prospettive di traffico 2050 elaborate dal Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni (DATEC). Nello scenario principale di riferimento le prestazioni di trasporto in chilometri di passeggeri aumenteranno dell'11% entro il 2050, mentre la popolazione crescerà del 21%. Le tendenze sociali ed economiche in atto si riflettono anche nel trasporto merci: lo scenario

di riferimento prevede un aumento significativo, pari al 31%, entro il 2050 a fronte di una crescita del prodotto interno lordo del 57%. Le prospettive di traffico 2050 servono tra l'altro come base per la pianificazione dei trasporti e del territorio a livello federale.

are.admin.ch/prospettive-traffico

Perspectives d'évolution du transport 2050

À l'avenir, la croissance des transports sera inférieure à celle de la population, ce qui est dû à des tendances sociales

et économiques telles que télétravail, urbanisation continue, numérisation ou vieillissement de la population. C'est ce que montrent les Perspectives suisses d'évolution du transport 2050 du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC). Dans le scénario de référence, les transports en personnes-kilomètres augmentent de 11% d'ici à 2050, alors que la population croît de 21%.

Les tendances sociales et économiques se manifestent aussi dans les transports de mar-

chandises. Ceux-ci enregistrent certes une augmentation marquée de 31% d'ici à 2050 dans le scénario de référence, mais cette augmentation est inférieure à la croissance économique, avec une hausse du produit intérieur brut de 57%. Les perspectives d'évolution du transport 2050 servent notamment de base pour la planification fédérale des transports et du territoire.

are.admin.ch/perspectives-transport

Évolution de la stratégie touristique

Le Conseil fédéral a adopté sa nouvelle stratégie touristique le 10 novembre 2021. Celle-ci définit les axes de la future politique touristique de la Confédération. Les objectifs de la stratégie touristique actuelle ont fait leurs preuves et sont maintenus : améliorer les conditions-cadres, promouvoir l'entrepreneuriat, utiliser les opportunités du numérique, renforcer l'attrait de l'offre et la présence sur le marché. Ils sont complétés par un nouvel objectif : contribuer au développement durable. Pour mettre en œuvre sa stratégie touristique, la Confédération continue à miser sur les quatre instruments de promotion éprouvés de la politique du tourisme : Innotour, la Société Suisse de Crédit Hôtelier (SCH), Suisse Tourisme (ST) et la Nouvelle politique régionale (NPR). Il est en outre prévu de moderniser et de renforcer la promotion fédérale des investissements réalisée par la SCH et la NPR.

seco.admin.ch/tourisme

Weiterentwicklung der Tourismusstrategie

Der Bundesrat hat am 10. November 2021 die neue Tourismusstrategie verabschiedet. Sie legt die Stossrichtungen der künftigen Tourismuspolitik des Bundes fest. Die Ziele der bisherigen Tourismusstrategie – Rahmenbedingungen verbessern, Unternehmertum fördern, Chancen der Digitalisierung nutzen und Attraktivität des Angebots und des Marktauftritts stärken – haben sich bewährt und werden beibehalten. Ergänzt werden sie durch das neue Ziel «Zur nachhalti-

gen Entwicklung beitragen». Bei der Umsetzung der Tourismusstrategie setzt der Bund weiterhin auf die vier bewährten tourismuspolitischen Förderinstrumente Innotour, Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), Schweiz Tourismus (ST) sowie Neue Regionalpolitik (NRP). Die Investitionsförderung des Bundes durch die SGH und die NRP soll zudem modernisiert und gestärkt werden.

seco.admin.ch/tourismus

Strategia del turismo della Confederazione

Il 10 novembre 2021 il Consiglio federale ha adottato la nuova Strategia del turismo che definisce gli orientamenti futuri della politica della Confederazione in questo ambito. Gli obiettivi della precedente strategia (migliorare le condizioni quadro, promuovere l'imprenditoria, sfruttare le opportunità della digitalizzazione e perfezionare l'attrattiva e la visibilità dell'offerta turistica) hanno dato buone prove e saranno mantenuti, ma verranno completati dal nuovo obiettivo «contribuire allo sviluppo sostenibile». Per l'attuazione della strategia, la Confederazione continuerà a appoggiarsi sui quattro strumenti di promozione collaudati: Innotour, Società Svizzera di Credito Alberghiero (SCA), Svizzera Turismo e Nuova politica regionale (NPR). Si punta inoltre ad aggiornare e rafforzare la promozione degli investimenti della Confederazione nel quadro della SCA e della NPR.

seco.admin.ch/turismo

Les résidences secondaires : un défi et une opportunité



Pirmin **Schilliger** & Urs **Steiger** Lucerne

En vigueur depuis cinq ans, la loi sur les résidences secondaires (LRS) se révèle être aujourd'hui un instrument efficace pour un développement touristique plus durable, comme le montrent plusieurs études commandées par le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) et par l'Office fédéral du développement territorial (ARE). La mise en œuvre des nouvelles dispositions légales est toutefois une tâche extrêmement exigeante. Si les régions et les communes concernées veulent garder ouverte à l'avenir la voie du succès touristique, elles ne peuvent faire l'économie de processus d'adaptation exigeants et innovants. C'est ce que révèlent les nombreux projets au contenu très varié lancés ces derniers temps.

Les électeurs suisses ont accepté le 11 mars 2012 l'initiative populaire visant à limiter les résidences secondaires et les lits dits « froids », à savoir les logements utilisés seulement pendant peu de temps. Environ 400 communes, presque exclusivement alpines, étaient concernées par son exigence de stopper le développement des résidences secondaires lorsque leur proportion dépassait 20 % du parc de logements. Cette décision a été un choc violent pour ces communes. Et les endroits ayant fortement misé sur la construction de résidences secondaires ont redouté une énorme chute de leur économie.

Tout n'est pas si grave

Mais la situation n'a pas si mal tourné, d'autant plus qu'il a fallu un certain temps pour que l'exécution se mette à peu près en place après l'acceptation de justesse de l'initiative. Les expertes et les experts des bureaux de conseil BHP, IC Infraconsult et Rütter Soceco ainsi que de la Haute école de Lucerne (HSLU) ont étudié en détail, sur mandat du SECO et de L'ARE, l'évolution effective du marché des résidences secondaires de 2013 à 2019.¹ L'analyse a fourni des résultats remarquables. « Immédiatement après l'acceptation de l'initiative, l'actualité économique de nombreuses régions de montagne a été marquée par un boom de la construction », conclut le Prof Stefan Lüthi de l'« Institut für Betriebs- und Regionalökonomie » (IBR) de la HSLU, lequel a étudié les conséquences de l'initiative pour les entreprises. La raison essentielle de cette évolution est que les projets qui avaient encore été autorisés avant fin 2012 n'étaient pas soumis à l'interdiction de construire. On a donc partout construit en hâte ce qui était déjà autorisé. De nouvelles demandes de permis de construire ont en outre continué à être déposées sous le régime des dispositions transitoires. C'est ainsi qu'un nombre considérable de nouvelles résidences secondaires ont continué d'arriver sur le marché en 2013 et 2014 dans de nombreux endroits.

Les effets de la législation

Ce n'est que lorsque la mise en œuvre de la loi sur les résidences secondaires (LRS) et de l'ordonnance sur les résidences secondaires (ORSec) s'est concrétisée à partir de 2015 que le nombre des autorisations a baissé et s'est stabilisé nettement au-dessous de la moyenne historique. En 2019, année qui a précédé le covid-19, environ 2000 autorisations de construire pour de nouvelles résidences secondaires ont encore été délivrées dans les communes affectées par la LRS – environ trois fois moins que durant le boom des années 2006 à 2008. « Globalement, la construction d'appartements de vacances est en forte baisse depuis l'initiative sur les résidences secondaires », conclut provisoirement Stefan Lüthi. L'initiative sur les résidences secondaires n'a donc pas entraîné une consommation de surface nulle, mais a réduit sensiblement la consommation et a favorisé une utilisation plus mesurée du sol.

De toute évidence, l'organisation de protection de l'environnement Helvetia Nostra voit les choses autrement si on considère les 1600 recours contre des demandes de permis de construire déposés entre 2013 et 2019. À ce jour, 687 recours ont été approuvés entièrement ou partiellement; 541 autres ont été déclarés sans fondement, car la demande de construire avait été retirée. Les recours se sont d'abord concentrés sur des projets situés dans le canton du Valais. Mais leur nombre y a toutefois nettement diminué au cours du temps, grâce à une pratique d'exécution mieux rodée.

Le secteur de la construction et de l'immobilier est sous pression

Il n'est plus guère question aujourd'hui de la catastrophe économique redoutée à l'origine à cause de la LRS. L'espace alpin comme l'ensemble de la Suisse a enregistré une croissance des emplois au cours de cette période. La LRS n'a pas non plus eu d'influence démontrable sur la demande touristique dans l'hôtellerie et la parahôtellerie. « Sans grande surprise, c'est le secteur de la construction et de l'immobilier qui a ressenti le plus durement les conséquences de la LRS », dit Stefan Lüthi. Or même dans ce secteur économique, la baisse a été inférieure aux pronostics. Les activités de construction ont certes chuté d'environ 20% dans les lieux phares du marché des résidences secondaires. Mais les entreprises plus grandes et à l'assise plus large se sont rabattues sur de nouveaux segments de marché. Elles ont par exemple étendu leur territoire d'activité en plaine. En outre, davantage d'argent a été investi au cours des dernières années dans l'entretien et la rénovation du parc des résidences secondaires. Le secteur de la construction a également profité du boom des autorisations et de la construction, qui a même entraîné une offre excédentaire, ainsi

Ambiance automnale à Flims (GR)

Herbststimmung in Flims GR

Atmosfera autunnale a Flims (GR)

¹ Analyse des effets de la loi fédérale sur les résidences secondaires: Analyse der Auswirkungen mit betrieblichem Fokus, Schlussbericht Hochschule Luzern/Brugger und Partner AG; Analyse der Auswirkungen mit volkswirtschaftlichem Fokus, Schlussbericht, Rütter Soceco AG.



Zweitwohnungen: Herausforderung und Chance

Das seit fünf Jahren geltende Zweitwohnungsgesetz (ZWG) erweist sich heute als wirksames Instrument für eine nachhaltigere touristische Entwicklung, wie verschiedene Studien im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) und des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) aufzeigen. Allerdings gestaltet sich die Umsetzung der neuen gesetzlichen Bestimmungen als eine höchst anspruchsvolle Aufgabe. Insgesamt ist der Zweitwohnungsbau seit der Zweitwohnungsinitiative in den betroffenen rund 400 Gemeinden stark rückläufig. Auch der Flächenverbrauch nahm in ihnen infolge des ZWG erheblich ab. Seit dessen Inkraftsetzung wurden in den untersuchten Gemeinden keine grünen Wiesen mehr mit Zweitwohnungen überbaut.

Die wirtschaftliche Abschwächung in den betroffenen Gebieten war deutlich geringer als befürchtet, nicht zuletzt dank zusätzlicher Mittel, die der Bund und die Kantone über die Förderinstrumente Innotour und Neue Regionalpolitik (NRP) sowie die Schweizerische

Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) freigaben. Unter der Devise «Warme statt kalte Betten!» zielen viele der damit ausgelösten Anpassungsprojekte auf eine intensivere Bewirtschaftung der Zweitwohnungen und der schlecht ausgelasteten Hotels ab. Ausserdem hat die neue Situation auf privatwirtschaftlicher Ebene verschiedene innovative Geschäftsmodelle entstehen lassen, vor allem in der Bau- und Immobilienwirtschaft, die sich stärker um den Unterhalt und die Erneuerung des Zweitwohnungsbestandes bemüht.

Die Gemeinden selbst haben mit planerischen, strategischen, regulativen und fiskalischen Instrumenten versucht, die touristische Weiterentwicklung in der Parahotellerie trotz ZWG in die gewünschten Bahnen zu lenken. Viele Gemeinden suchen zudem nach Mitteln und Möglichkeiten, das Potenzial umfassender zu nutzen, das sich ihnen mit den Besitzerinnen und Besitzern von Zweitwohnungen eröffnet. Angesprochen werden insbesondere sogenannte «Zweitheimische», die über ihren Beitrag zur Wertschöpfung der touristischen Destinationen hinaus Bereitschaft zeigen für ein gesellschaftliches Engagement am Zweitwohnungsort.

Auch wenn heute nicht alle direkt Betroffenen vom ZWG gleichermassen begeistert sind, beurteilen doch sämtliche Beteiligten das neue Gesetz aus raumplanerischer und ökologischer Optik sehr positiv. Nach wie vor eine Herausforderung bildet die Umsetzung. Die dafür notwendigen Kompetenzen sind bei den Baubehörden, den Projektentwicklern und den Bauherren oft noch nicht im notwendigen Ausmass vorhanden.

Zweifellos beschleunigen die durch das ZWG ausgelösten Initiativen, Projekte und Prozesse in vielen Fällen einen längst fälligen Strukturwandel. Sie fördern zudem die Entwicklung vom monosaisonalen hin zum Ganzjahrestourismus und signalisieren, dass es im Alpenraum auch mit dem ZWG weiterhin einen erfolgversprechenden Weg in eine nachhaltige touristische Zukunft gibt. ○

are.admin.ch/zweitwohnungen

regiosuisse.ch/nrp

sgh.ch

seco.admin.ch/innotour



Die ausführliche Fassung dieses Artikels finden Sie unter: regioS.ch



que des dérogations permettant la construction de résidences secondaires en relation avec des établissements d'hébergement organisé. À cela s'ajoutent de nombreux projets de rénovation hôtelière, pour lesquels 20 à 33 % de la surface utile principale des bâtiments hôteliers peuvent être utilisés, à certaines conditions, comme résidences secondaires.

Un train de mesures aux effets rapides

On doit aussi à diverses autres mesures étatiques le fait que le développement économique ait mieux évolué que ce que les régions affectées par la LRS redoutaient. Ces mesures incluent le train de mesures de politique du tourisme que le Parlement a explicitement adopté en 2015 pour atténuer les effets négatifs de la LRS. Une de ces mesures était le programme d'impulsion pour le tourisme qui a libéré des moyens supplémentaires pour les années 2016 à 2019 : 10 millions de francs pour le programme d'encouragement Innotour, 38 millions de francs pour la Nouvelle politique régionale (NPR) et un maximum de 150 millions de francs pour des prêts NPR supplémentaires. Le prêt additionnel de 100 millions de francs accordé en 2011 à la Société Suisse de Crédit Hôtelier (SCH) a en outre été prolongé jusqu'en 2019 vu qu'il n'avait pas été complètement utilisé.

«De nombreux projets d'adaptation déclenchés par ces mesures visent une exploitation plus intensive des résidences secondaires et des hôtels sous-occupés, conformément à la devise : lits chauds plutôt que froids», commente Stefan Lüthi. L'effet secondaire souhaité est d'accélérer la transition structurelle en cours du tourisme saisonnier au tourisme quatre saisons. De nouveaux modèles d'affaires sont nés depuis 2013 dans l'économie privée, surtout dans le secteur de la construction et de l'immobilier (cf. ci-dessous). Ils montrent, avec les projets d'adaptation soutenus par la Confédération, les cantons et les communes, qu'il existe toujours dans l'espace alpin, même avec la LRS, une voie prometteuse vers un avenir touristique durable.

Nouvelles possibilités et opportunités avec la LRS

Le bureau de conseil IC Infraconsult a essayé de catégoriser les projets d'adaptation et les nouvelles solutions d'après leurs aspects thématiques. Il a ensuite sélectionné pour chaque catégorie plusieurs bonnes pratiques dont quelques exemples sont présentés ci-dessous.²

... Instruments réglementaires et fiscaux

Taxes de séjour de Grächen (VS) et Val de Bagnes (VS) _La commune de Grächen a modifié son règlement de la taxe de séjour au 1er mai 2018. Elle perçoit depuis lors, sur les logements de vacances, un forfait annuel dont la somme correspond à 46 nuitées de l'ancienne taxe de séjour. C'est une mesure simple dont les autorités attendent un effet de levier important vu que la proportion de résidences secondaires s'élève à 68 %. Pour les résidences secondaires sous-utilisées, le nouveau système est synonyme d'un renchérissement massif de la taxe. Elle incite les propriétaires à les louer le plus souvent possible à des tiers. Toutefois, le nouveau modèle de calcul n'a eu jusqu'à présent que la moitié du succès escompté. Conformément aux attentes, les recettes de la taxe de séjour ont certes doublé, mais les nuitées ont stagné jusqu'à aujourd'hui. Roman Rogenmoser, CEO de l'Entreprise touristique Grächen SA, dresse tout de même un bilan positif : «Le modèle fait ses preuves. Les charges administratives de facturation sont aujourd'hui inférieures et notre organisation touristique dispose de recettes à peu près constantes, tant dans les bonnes que les mauvaises périodes.» Roman Rogenmoser reste sceptique quant à une meilleure occupation des logements de vacances : pour de nombreux propriétaires de résidences secondaires, une location externe n'entre par principe pas en ligne de compte. Il évoque donc un modèle de comportement que seules des incitations financières plus importantes permettraient probablement de modifier. C'est ce qu'essaie de faire la commune de Val de Bagnes en Valais. Les taxes de séjour dues pour les locations à des tiers sont déduites de la taxe de séjour forfaitaire pour la résidence secondaire. Leur occupation a augmenté dans le Val de Bagnes depuis l'instauration du nouveau système tarifaire.

Maisons de vacances à la Lenk (BE)

Ferienhäuser in der Lenk BE

Case di vacanza a Lenk (BE)

²Office fédéral du développement territorial ARE/IC Infraconsult SA (2020): Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz, Grundlagenbericht «Gute Beispiele», Berne.

... Instruments d'aménagement et stratégiques

Stratégie territoriale «St-Moritz 2030» _la LRS, les directives d'aménagement cantonales et la pression locale ont poussé St-Moritz à lancer en 2017, avec la population et les hôtes, un processus d'élaboration d'une vision et d'une stratégie pour le développement de la station, sous le titre «St-Moritz 2030». Le principal défi de la station engadinoise est le niveau des prix du marché

immobilier pour lequel les nombreuses résidences secondaires chères (proportion de 57 %) servent de référence. Ceci a pour conséquence que les prix des surfaces résidentielles et artisanales ne cessent d'augmenter et deviennent de plus en plus inabornables pour les habitants et les commerçants. Depuis l'adoption en 2019 de la stratégie «St-Moritz 2030», la commune soutient activement des projets de construction qui fournissent des logements ou des surfaces commerciales à des prix abordables, que ce soit au stade de la planification, le long des procédures, à l'aide d'incitations réglementaires ou grâce à une politique foncière plus active. La commune essaie en outre d'accroître l'offre de lits chauds en dialoguant avec les propriétaires et en promouvant des modèles de commercialisation et d'hébergement appropriés. Le conseiller municipal Reto Matossi est convaincu que ces processus ont contribué à donner un ancrage stratégique au thème des logements abordables. «Nous devons maintenant apporter la preuve d'une mise en œuvre réussie», déclare-t-il, par exemple à l'aide de terrains communaux et d'immeubles privés qui pourraient être mobilisés pour des logements abordables.

❖❖❖ Nouvelles structures d'exploitation et de gouvernance

Erni Bau SA, Flims (GR) _Après l'entrée en vigueur de la LRS, cette entreprise de construction qui a son siège dans un fief de résidences secondaires, a renforcé sa stratégie de diversification en développant des segments de marché supplémentaires (par ex. rénovations énergétiques, transport ferroviaire), de nouveaux débouchés géographiques (ensemble des Grisons, SG, VS) et de nouveaux modèles d'affaires. Ceux-ci incluent la constitution d'un portefeuille immobilier, qui réunit déjà plus de cent appartements à louer. «Nous sommes aujourd'hui en bonne voie avec la stratégie choisie», déclare le directeur Marc Grünenfelder, aussi parce que l'entreprise avait déjà auparavant une assise stratégique diversifiée. Elle bénéficie en outre de la proximité territoriale du centre urbain de Coire, où la Erni Bau SA avait réussi à s'implanter au cours des dernières années.

En revanche, les entreprises de construction plus petites des destinations touristiques périphériques n'ont souvent pas pu éviter de redimensionner leur exploitation. Le chiffre d'affaires, le bénéfice et le nombre d'employés de la Freidig Bau SA à Lenk (Simmental) ont par exemple chuté de 20 à 30 % à cause de la LRS, sans tenir compte de la baisse de 2020 due à la covid-19.

❖❖❖ Communication et gestion des connaissances

Projet Innotour «Marketing de destination par le biais des propriétaires de logements de vacances» à Davos/Klosters (GR) _le projet mené à l'«Institut für Systemisches Management und Public Governance» (IMP-HSG) de l'Université de Saint-Gall sous la direction du Prof Christian Laesser montre systématiquement comment les propriétaires de résidences secondaires pourraient contribuer davantage au marketing de destination par le biais d'un système d'incitations et de services appropriés. Les diverses mesures et propositions qui se fondent sur des tests de marché et des ateliers réalisés dans plusieurs destinations touristiques incluent notamment des événements réguliers d'information et de rencontre, des prix réduits pour des manifestations et des infrastructures



La Bahnhofstrasse
de Zermatt (VS)

An der Bahnhofstrasse
in Zermatt VS

La Bahnhofstrasse
à Zermatt (VS)



de loisirs, un appui organisationnel lors d'événements privés ou professionnels et des bons pour les nouveaux propriétaires.

...❖ Offres de prestations et outils de plateforme

Plateforme WarmesBett.ch_Ce projet dans la Surselva a déjà été lancé en 2010 par la Derungs Quinter Immobilien SA, Lumbrin (GR). Cette plateforme constitue aujourd'hui un modèle pour d'autres plateformes régionales analogues. Avec WarmesBett.ch, la Derungs Quinter SA propose aux propriétaires de résidences secondaires un service intégral afin qu'ils puissent louer leurs objets de façon professionnelle et sans travail à accomplir sur place. Ce service comprend tout : de la réservation au nettoyage en passant par le contrat et la remise des clés. La plateforme propose aujourd'hui 80 objets à louer. «C'est intentionnellement que nous n'avons pas épuisé le marché, parce qu'il ne serait guère possible de maîtriser une croissance supplémentaire en termes de logistique et de personnel», précise le directeur Gian Derungs. Trouver suffisamment de personnel de nettoyage fiable pour les nombreuses interventions de courte durée constitue un défi majeur. «Nous nous heurtons à nos limites lorsque les locataires changent en une fois dans 50 ou 60 appartements chaque samedi de février ou de début mars», fait remarquer Gian Derungs. Il dresse un bilan positif malgré les possibilités limitées de mise à l'échelle : «Le modèle d'affaires a globalement fait ses preuves.» Le coronavirus a donné une impulsion supplémentaire : le nombre des nuitées générées par le biais de WarmesBett.ch s'est élevé à plus de 19 000 en 2020, soit 40% de plus que l'année précédente à offre de lits égale.

...❖ Projets de construction et immobiliers

Swisspeak Resort, Meiringen (BE)_Comme chacun le sait, la LRS autorise encore, sous certaines conditions, de construire des résidences secondaires ou de tourisme neuves. Cette nouvelle situation génère de nouveaux concepts d'hébergement. Le Swisspeak Resort de Meiringen, un projet à 30 millions de francs qui compte 79 logements et 426 lits, a été inauguré fin 2019 après deux ans de travaux. Il se dresse sur une zone touristique spéciale créée dans les années 1990 où rien ne s'était passé durant 15 ans, jusqu'à ce que la Resalpina Sàrl prenne l'initiative. Soutenue par la NPR lors de la phase de conception, la Resalpina Sàrl a développé le centre de vacances jusqu'à la



Abitazioni secondarie tra sfide e opportunità

La legge sulle abitazioni secondarie (LASec) entrata in vigore cinque anni fa si sta dimostrando un valido strumento per lo sviluppo sostenibile del turismo. È quanto emerge da alcuni studi condotti per conto della Segreteria di Stato dell'economia (SECO) e dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE). Tuttavia, l'implementazione delle nuove disposizioni si rivela estremamente impegnativa. Nel complesso, la costruzione di abitazioni secondarie nei circa 400 comuni interessati è in netto calo e anche il consumo di suolo è diminuito sensibilmente. Dall'entrata in vigore della LASec nei Comuni esaminati non sono più stati sacrificati prati per l'edificazione di residenze secondarie.

I comuni interessati hanno registrato un rallentamento della loro economia molto meno marcato rispetto ai timori iniziali, non da ultimo grazie alle risorse supplementari messe a disposizione da Cantoni e Confederazione (tramite strumenti di promozione come Innotour e la Nuova politica regionale) e dalla Società svizzera di credito alberghiero (SCA). All'insegna del motto «Letti caldi anziché freddi»

molti dei progetti di adeguamento avviati mirano a ottimizzare lo sfruttamento delle abitazioni secondarie e l'occupazione degli alberghi. Inoltre, la nuova situazione ha favorito la nascita di modelli commerciali innovativi, soprattutto nell'edilizia e nel settore immobiliare, per la manutenzione e il rinnovo delle residenze secondarie.

Con strumenti pianificatori, strategici, regolatori e fiscali i comuni stessi hanno cercato di indirizzare sui binari auspicati lo sviluppo turistico del settore para-alberghiero nonostante la LASec. Molti comuni cercano inoltre mezzi e possibilità per sfruttare in modo più completo il potenziale offerto dai proprietari di abitazioni secondarie. Il target sono in particolare i «residenti secondari» che oltre al loro contributo alla creazione di valore nelle destinazioni turistiche mostrano anche disponibilità ad impegnarsi per la comunità.

Sebbene la LASec non susciti entusiasmi ovunque, tutte le parti interessate la giudicano positivamente sia nell'ottica della pianificazione del territorio che in quella ecologica. L'attuazione costituisce però tuttora una sfida visto in particolare che le autorità edilizie, i progettisti e i committenti non hanno spesso le competenze necessarie.

È indubbio che in molti casi le iniziative, i progetti e i processi innescati dalla LASec hanno accelerato un cambiamento strutturale necessario da tempo e favoriscono il passaggio da un turismo stagionale a un turismo annuale, a conferma che nello Spazio alpino è possibile, nonostante la LASec, proseguire su una via promettente verso un futuro turistico sostenibile. ○

are.admin.ch/abitazionisecondarie
regiosuisse.ch/npr-it
sgh.ch
seco.admin.ch/innotour



La versione integrale è pubblicata su regioS.ch.

Tous les efforts devraient favoriser la transition structurelle du tourisme saisonnier au tourisme quatre saisons.

construction afin de le vendre finalement au Mountain Resort Fund SICAV. Ce fonds est géré par la Interhome SA, qui a déjà enregistré une occupation de 80 % durant la première année d'exploitation. La Resalpina Sàrl planifie neuf autres centres de vacances. Mais ces projets ne se réaliseront probablement pas aussi facilement qu'à Meiringen. Les quatre projets les plus avancés – à Laxeralp (VS), Klosters, Arosa et Savognin (GR) – sont actuellement bloqués par des recours.

Ce sont surtout les remontées mécaniques qui manifestent un vif intérêt pour les nouveaux concepts de centres de vacances: plus de 40% des entreprises de transport sont maintenant actives dans ce domaine. Le concept d'intégration verticale où un fournisseur vise à avoir une offre de vacances complète est certes déjà ancien, mais a encore été stimulé par la LRS. Le Weisse Arena Groupe de Laax (GR) fait partie des pionniers avec son rocksresort.

Sur la bonne voie

Même si les personnes concernées ne partagent pas toutes le même enthousiasme au sujet de la LRS, toutes les parties prenantes jugent la nouvelle loi très positive du point de vue de l'aménagement du territoire et de l'écologie. Le consensus est fort pour dire qu'elle stoppe le mitage dans les communes concernées, qu'elle guide le développement de la parahôtellerie sur des rails durables, qu'elle renforce et continue d'améliorer les qualités touristiques dans les communes concernées.

Quelques régions et communes comme Davos/Prättigau (GR) ou le val d'Anniviers (VS) ont réagi très activement à la LRS, alors que d'autres points chauds – par exemple Grindelwald – sont restés étonnamment calmes. La pression et la disposition à s'adapter sont visiblement très variables selon la région. Les destinations touristiques qui souhaitent continuer à croître dans la parahôtellerie cherchent de nouvelles recettes. Il est clair pour tous les acteurs impliqués qu'il n'existe pas de solutions simples. Le chemin du futur succès touristique passe presque toujours uniquement par un ensemble de mesures et de projets coordonnés.

Intensifier les activités de communication

Les autrices et les auteurs des analyses d'efficacité ont constaté que le savoir en matière de mise en œuvre de la LRS n'atteint pas toujours les communes concernées et les personnes responsables. Ils recommandent donc de rehausser le niveau de connaissances parmi ces acteurs et ainsi d'accroître la sécurité de planification dans la mesure du possible. Les expertes et les experts recommandent en outre à la Confédération, aux cantons et aux communes concernées d'améliorer les conditions de financement des projets d'adaptation par des mesures supplémentaires et des services ciblés, ainsi que d'accroître la sécurité de planification.

Afin d'accélérer l'adaptation à la loi sur les résidences secondaires, mais aussi de pouvoir coordonner les changements structurels qu'elle implique et exploiter les opportunités qu'elle offre, il faudrait élargir les compétences tant des autorités responsables des constructions que des promoteurs et des maîtres d'ouvrage, et développer de nouvelles compétences. Selon les études, le meilleur moyen d'y parvenir est d'emprunter les canaux de communication établis des associations professionnelles et des organisations de promotion économique, de faire appel au soutien des offices fédéraux impliqués (SECO, ARE) et de mobiliser les instruments de développement régional et touristique que sont Innotour, la NPR et la Société Suisse de Crédit Hôtelier (SCH).

Après avoir pris connaissance du rapport au Conseil fédéral sur les analyses d'impact de la LRS, la Confédération a pris note du besoin d'en optimiser la mise en œuvre et d'améliorer les connaissances sur le sujet. Elle planifie des premières mesures dans ce sens. Elle ne voit cependant pas la nécessité de modifier la LRS, car les processus d'adaptation sont encore en cours.

Tous les efforts devraient favoriser la transition structurelle en cours du tourisme saisonnier au tourisme quatre saisons et continuer ainsi à stimuler le processus de transformation des lits froids en lits chauds. Si cette démarche réussit, on réussira également à donner aux destinations une orientation plus durable, plus viable et plus résiliente. ○

Travaux de construction à St-Moritz (GR)

Bauarbeiten in St. Moritz GR

Cantiere a St. Moritz (GR)

are.admin.ch/residencessecondaires
sgh.ch

regiosuisse.ch/npr
seco.admin.ch/innotour



Stefanie Lauber

Die Lehren aus dem Zweitwohnungsgesetz

Pirmin
Schilliger
&
Urs
Steiger
Luzern

— Table ronde Round-Table-Gespräch Tavola rotonda —

Welche Herausforderungen stellen sich in den betroffenen Gemeinden und Regionen mit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes (zwg)? Welche Chancen bieten sich? Diese Fragen diskutierten eine Expertin und zwei Experten am runden «regioS»-Tisch: Stefanie Lauber, Leiterin der Bauabteilung der Einwohnergemeinde Zermatt VS und Mitglied der Begleitgruppe zur Wirkungsanalyse des Zweitwohnungsgesetzes, Norbert Hörburger, Professor an der Fachhochschule Graubünden und Leiter «Weiterbildung Tourismus», sowie Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz Zweitwohnungen Schweiz. Der einstimmige Tenor: Trotz der Restriktionen aufgrund des zwg gibt es verschiedene und durchaus intakte touristische Entwicklungschancen im Zweitwohnungsmarkt.

regioS: Welche Probleme wurden mit dem faktischen Baustopp, den das Zweitwohnungsgesetz in diesem Segment bewirkt hat, tatsächlich gelöst, zum Beispiel in Zermatt?

Stefanie Lauber: Die Gemeinde Zermatt hatte bereits vor dem eidgenössischen Gesetz ein kommunales Reglement, das den Bau von Zweitwohnungen stark einschränkte und die neu überbauten Zweitwohnungsflächen auf 1000 bis 1200 Quadratmeter pro Jahr begrenzte. Diese Einschränkung ist durch das zwg aufgeweicht worden. Nun können sogar mehr Zweitwohnungen gebaut werden als unter dem alten kommunalen Gesetz, sofern diese neuen Zweitwohnungen touristisch bewirtschaftet werden. Zudem verschiebt sich die Nachfrage bei den Zweitwohnungen auf den altrechtlichen Erstwohnungsraum. Das zwg hat in Zermatt dazu geführt, dass wir heute wieder mit den gleichen Problemen konfrontiert sind, die mit dem kommunalen Reglement eigentlich gelöst waren.

Herr Hörburger, Sie beobachten die Entwicklung aus der Forschungsperspektive im grösseren Rahmen. Welche positiven Effekte hat das ZWG ausgelöst?

Norbert Hörburger: Der Flächenverbrauch und die Zersiedelung sind in den betroffenen Gemeinden eingedämmt worden. Zudem wurde ein Denkprozess über das Thema Zweitwohnungen ausgelöst, der bereits Früchte trägt. So wurden vielerorts Anreize zum Kauf alter Wohnungen geschaffen, die sonst auf dem Markt übrig geblieben wären. Allerdings wurden auch sehr viele Last-Minute-Projekte beschleunigt, um sie möglichst zügig auf den Markt zu bringen, was zum Teil zu neuen Verzerrungen führte. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bau- und Immobilienwirtschaft wurden erheblich beschnitten. Aus raumplanerischer Sicht hat sich der Druck auf die Auszonung von Flächen in den betroffenen Gemeinden stark erhöht.

Welche positiven Effekte stellen Sie fest, Herr Summermatter?

Heinrich Summermatter: Ich war über den Ausgang der Abstimmung zuerst sehr erschrocken. Nachträglich hat sich diese Angst aber als völlig unbegründet herausgestellt. Das Baugewerbe, das Schlimmste befürchtet hatte, hat heute kaum grössere Probleme. In der Vergangenheit wurde vor

allem neu gebaut, inzwischen wird entsprechend mehr renoviert. Aus der Perspektive eines Bewohners von Lenk im Simmental war das zwg nur segensreich. Mitte der Sechzigerjahre war der Zweitwohnungsbau bei uns förmlich explodiert, bis zuletzt auf einen Bestandesanteil von fast 70 Prozent. Diese ungesunde Entwicklung konnte dank des zwg gestoppt werden.

Was bedeutet das ZWG für den Tourismus? Gibt es in diesem Sektor ebenfalls Ausweichmöglichkeiten, ähnlich wie in der Bauwirtschaft?

Hörburger: Im Tourismus sind vermehrt Investorenmodelle für den Bau bewirtschafteter Wohnungen im Rahmen strukturierter Beherbergungsbetriebe gefragt. Dadurch entstehen in den bekannten Destinationen sehr kompakte Grossüberbauungen. Der Fokus hat sich also von einzelnen Häusern mit Zweitwohnungen auf Resorts verschoben. Diese werden häufig nach dem Modell «buy to use and let» realisiert, das heisst, der Käufer kann seine Zweitwohnung nur wenige Wochen im Jahr selbst nutzen und muss sie die übrige Zeit zur touristischen Vermietung freigeben. Aller-

Gli insegnamenti della legge sulle abitazioni secondarie

Quali sfide sono chiamati ad affrontare comuni e regioni nell'attuazione della legge sulle abitazioni secondarie (LASEC)? Il quadro legislativo offre anche nuove opportunità? Questi i temi su cui hanno dibattuto, in occasione della tavola rotonda regioS, Stefanie Lauber, responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Zermatt (VS) e membro del gruppo di accompagnamento per l'analisi d'impatto della legge sulle abitazioni secondarie, Norbert Hörburger, docente alla Scuola universitaria professionale dei Grigioni e responsabile del perfezionamento professionale nel campo del turismo, e Heinrich Summermatter,

presidente dell'Alleanza dei proprietari di residenze secondarie.

I tre esperti sono unanimi nell'affermare che, malgrado le limitazioni poste dalla LASEC, le opportunità di sviluppo turistico sul mercato delle residenze secondarie restano intatte. Secondo il professor Hörburger, la LASEC ha innescato un processo di riflessione sul tema delle abitazioni secondarie che sta già portando i suoi frutti. Sono stati introdotti incentivi per l'acquisto di vecchi appartamenti, che altrimenti sarebbero rimasti invenduti. Si cercano ora nuove idee e approcci innovativi, come per esempio modelli d'investimento per la costruzione di immobili sfruttati a scopi turistici. La loro implementazione richiederà tuttavia, a detta del docente universitario, grande perseveranza da parte di chi sviluppa i progetti.

Il maggiore potenziale turistico sta nella trasformazione dei letti freddi in letti caldi ma i proprietari di residenze secondarie sono restii ad affittare i loro immobili nei periodi in cui non li utilizzano. Heinrich Summermatter spera nel cambio generazionale e sottolinea: «La prossima generazione sarà molto probabilmente più aperta a un approccio diverso nell'utilizzo delle abitazioni secondarie». Il professor Hörburger è convinto che il tempo giochi a favore della locazione. A suo parere, è tuttavia fondamentale che ai proprietari di residenze secondarie venga offerto di affittare i loro immobili in modo semplice e conveniente, proponendo e impiegando nuovi modelli di gestione delle strutture. Dal canto suo, Stefanie Lauber attira l'attenzione sul numero crescente di proprietari di residenze secon-

darie che utilizzano i propri appartamenti per il telelavoro e si rammarica che manchi ancora un preciso status giuridico per questo tipo di situazione.

L'esperta auspica inoltre una legge più flessibile che tenga maggiormente conto delle particolarità comunali e regionali. A Zermatt suscitano preoccupazione per esempio l'andamento dei prezzi e la contrazione dell'offerta di residenze principali a prezzi ragionevoli. Nell'imminenza della stagione invernale, quando la popolazione residente passa da 5700 a 7500 abitanti nel giro di poche settimane, la situazione risulta sempre particolarmente precaria. «Per molti lavoratori stagionali, trovare un alloggio a prezzi abbordabili è una vera e propria impresa», ribadisce Lauber. o

dings ist noch nicht geklärt, ob diese Modelle auf längere Sicht für die Eigentümer auch rentieren. Ob die versprochenen Renditen auch tatsächlich erreicht werden können, wird sich erst zeigen, wenn die ersten Erneuerungen dieser Grossüberbauungen fällig werden. Man kann davon ausgehen, dass die Erneuerungsfonds nicht bei allen Projekten ausreichend geäufnet sind, sodass die Eigentümer über kurz oder lang Kapital nachschieszen werden müssen.

Lässt sich diese Entwicklung auch in Zermatt beobachten?

Lauber: Bei uns gibt es sowohl qualifizierte touristische Projekte als auch Erstwohnungsprojekte mit touristisch nutzbaren Einliegerwohnungen. Dabei mag auf dem Papier zwar alles rentabel aussehen. Aber ob im Hinblick auf eine spätere Erneuerung genügend Rückstellungen gemacht werden und ob die Wohnungen tatsächlich so genutzt werden, wie auf dem Papier deklariert, können wir nur schwer kontrollieren.

Bei vielen Grossprojekten geht es derzeit wegen Einsparungen nicht vorwärts. Was können die Projektentwickler tun, um trotz allem ans Ziel zu gelangen?

Hörburger: Die Projektentwickler brauchen einen langen Atem. Bis ein Ferienresort verwirklicht werden kann, muss mit sieben bis acht Jahren gerechnet werden. Die Projektentwickler tun folglich gut daran, gleich mehrere Projekte in der Pipeline zu haben. So lassen sich die Risiken besser verteilen.

Wie weit hat das ZWG im Tourismusgeschäft zu Verlagerungen geführt?

Summermatter: Ich sehe keine wesentlichen Verlagerungen. Nach wie vor zählen wir in Lenk auf Tagesgäste, die vor allem für die Umsätze der Bergbahnen wichtig sind. Hinzu kommen die Hotelgäste und die Zweitwohnungsbesitzer, deren wirtschaftliches Gewicht generell unterschätzt wird. Pro Zweitwohnung werden vor Ort jährlich 20 000 bis 30 000 Franken Umsatz generiert. Hochgerechnet auf die Schweiz sind dies 10 Milliarden Franken im Jahr, also rund ein Fünftel der gesamten touristischen Wertschöpfung. Zweitwohnungen sind

also ein bedeutendes und unverzichtbares Segment der Schweizer Tourismuswirtschaft.

Die Forderung, möglichst viele kalte in warme Betten zu verwandeln, ist ein altes Anliegen. Trotz aller Bemühungen lässt sich die Vermietungsquote kaum steigern. Lediglich ein Viertel aller Zweitwohnungen werden an Dritte vermietet. Was wäre das Erfolgsrezept für die Zukunft?

Summermatter: Ob jemand seine Liegenschaft ausschliesslich selbst nutzen, mit Freunden teilen oder sie dem Markt zuführen und vermieten möchte, lässt sich durch äussere Anreize nicht gross beeinflussen. Fakt ist: Viele Eigentümer nutzen ihre Zweitwohnung in der Hauptsaison am liebsten selbst. Sie wären durchaus bereit, ihre Ferienwohnung in der Zwischensaison zu vermieten, doch dann ist die Nachfrage am geringsten. Die Wohnungen bleiben folglich leer. Dieses Verhaltensmuster lässt sich allenfalls bei einem Generationenwechsel verändern. Die nachrückende Generation ist am ehesten offen für einen anderen Nutzungsansatz und schneller geneigt, die Wohnung dem Vermietungsmarkt zuzuführen. Allerdings lässt sich dieser Umdenkungsprozess nur beschränkt von aussen beeinflussen.

Herr Hörburger, Sie haben Modelle entwickelt, die unter anderem darauf abzielen, die Vermietung der Zweitwohnungen zu fördern. Sind Sie optimistischer als Herr Summermatter?

Hörburger: Ich bin überzeugt, dass die Zeit für die Vermietung spielt. Die junge Generation tendiert zum Sharing-Gedanken und ist offener in Bezug auf die Vermietung. Das müsste dazu führen, dass immer mehr Objekte auch zur Vermietung freigegeben werden. Sieht man sich die Mietpreise von Ferienwohnungen und Hotelzimmern an, sind wir in der Schweiz bei den Ferienwohnungen mit den umliegenden Alpenländern absolut wettbewerbsfähig, in der Hotellerie hingegen nicht immer. Eine Destination, die sich weiterentwickeln will, kommt also nicht darum herum, den Ferienwohnungsmarkt möglichst aktiv zu bewirtschaften. Ein Modell, das wir zu diesem Zweck entwickelt haben, ist «RenoRent», bei dem es um die Renovierung und



Norbert Hörburger

touristische Aktivierung von Zweitwohnungen geht. Dieses Modell wird nun in Davos von einem Startup umgesetzt (vgl. S. 19). Dem Zweitwohnungsbesitzer wird mit diesem Ansatz eine goldene Brücke zur bequemen Vermietung gebaut. Natürlich wird es auch in Zukunft weiterhin die Gruppe jener Zweitwohnungsbesitzer geben, für die «my home is my castle» alles bedeutet. Diese Gruppe werden wir mit der Forderung nach warmen Betten und mit neuen Vermietungsideen kaum jemals erreichen.

Wie lange nutzen Zweitwohnungsbesitzende, die nicht vermieten wollen, ihre eigene Wohnung?

Summermatter: Wie sich aus den Kurtaxen ableiten lässt, werden die Zweitwohnungen sehr oft während vier bis fünf Wochen genutzt, und zwar ausschliesslich zu Ferienzwecken. Die übrige Zeit stehen sie leer. Daneben gibt es eine kleinere, aber neuerdings stark wachsende Gruppe von Zweitwohnungsbesitzenden, sogenannte «multilokale Bewohner», die ihre Zweitwohnung drei bis vier Monate jährlich nutzen, und zwar zur Erholung, aber auch als Homeoffice.

Hörburger: Hier zeigt sich, dass wir nicht davon ausgehen dürfen, dass Zweitwohneigentümer eine homogene Gruppe sind. Es lassen sich mindestens



Heinrich Summermatter

drei Grundtypen unterscheiden: Es gibt jenen Zweitwohnungskäufer, der die Wohnung als Kapitalanlage erwirbt, dann jenen, der ein klassisches Vier-bis-acht-Wochen-Nutzungsmuster während der touristischen Hauptsaison verfolgt, sich aber nur begrenzt für die touristische Entwicklung der Destination interessiert. Und schliesslich gibt es den «Zweitheimischen». Er führt einen multi-lokalen Lebensstil, möchte sich aktiv in die Community vor Ort einbringen, sucht den Austausch und ist an Mitwirkungsprojekten interessiert. Personen dieses dritten Typus sind für die alpinen und peripheren Regionen besonders wertvoll, weil sie einen Beitrag zur lokalen und regionalen Entwicklung leisten. Das Gegenbeispiel ist jener Käufertypus, der reine Spekulation betreibt und den Immobilienmarkt mit einer kaum genutzten Wohnung weiter anheizt.

Da kann man nur hoffen, dass die «Zweitheimischen» gegenüber den Spekulanten künftig an Gewicht gewinnen. Doch wie weit verbreitet sind diese «Zweitheimischen», die sich engagieren wollen?

Hörburger: Die Realität ist: Es gibt zunehmend flexible Arbeitsformen, die es immer mehr Leuten ermöglichen, auch an ihrem Zweit- oder Drittort zu arbeiten. Das befeuert die Chance, dass die Zweitwohnungen häufiger und län-

ger genutzt werden. Gleichzeitig reduziert diese Entwicklung auch den Siedlungsdruck auf die Städte.

Lässt sich dieser Prozess auch in Zermatt beobachten?

Lauber: Es ist vor allem in den Corona-Zeiten aufgefallen, dass viele Zweitwohnungsbesitzer eine intensivere Nutzung der Wohnung beantragt haben. Das hat neue Konflikte gebracht, etwa bei den sogenannten «qualifiziert touristischen Wohnungen», die eben streng an eine gewerbmässige Vermietung zu Ferien- und Erholungszwecken gebunden sind und von den Zweitwohnungsbesitzern nicht als Homeoffice genutzt werden dürfen. Für die «Zweitheimischen», die in ihrer Zweitwohnung wohnen und dort auch arbeiten möchten, gibt es noch keinen rechtlichen Status, der diese Art von Nutzung erlauben würde. Ohnehin ist der Lebensmittelpunkt bei den meisten letztlich doch nicht in den Bergen, sondern an ihrem ursprünglichen Wohnort in der Stadt.

Summermatter: Es ist klar, dass sich die «Zweitheimischen» natürlich nur dort politisch engagieren können, wo sie die Schriften haben. Dennoch sehe ich im Austausch mit unseren lokalen Organisationen, dass sich eine klare Entwicklung abzeichnet. Vor allem die

Jüngeren sind durch die Digitalisierung nicht länger an einen einzigen Ort zum Wohnen oder Arbeiten gebunden. Der Austausch zwischen «Zweit-» und Einheimischen ist für beide Parteien befruchtend. Die «Zweitheimischen» bringen die städtischen Gedanken in die Bergdörfer, gleichzeitig ist für sie die Begegnung mit der Welt der Einheimischen eine grosse Bereicherung. Selbstverständlich verläuft dieser Austausch nicht immer konfliktfrei. Aber letztlich können beide Parteien davon nur profitieren. Eine wichtige Voraussetzung ist aber, dass die «Zweitheimischen» die Initiative ergreifen. Sie müssen selbst aktiv werden, wenn sie an ihrem Zweitwohnsitz am gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Leben stärker partizipieren möchten (vgl. S. 29).

Lauber: Es gibt einen handfesten und vielerorts ungelösten Konflikt, der damit beginnt, dass sich Zweitwohnungsbesitzer auf den altrechtlichen Wohnungsmarkt stürzen, das Angebot an Erstwohnungsraum für die Einheimischen verknappen und die Immobilienpreise derart anheizen, dass die Erstwohnungen unerschwinglich werden. Die Folge ist, dass sich viele Einheimische gezwungen sehen, eine Wohnung ausserhalb der teuren Tourismusdestinationen zu suchen. Dieser Konflikt löst bei vielen Einheimischen grossen Unmut aus über die Zweit-

wohnungsbesitzenden, die ihnen, wie wir auch hier in Zermatt immer wieder hören, angeblich den Wohnraum rauben.

Hörburger: Das ist der sogenannte «Donut-Effekt», die Verdrängung von Einheimischen an den Rand eines Ortes. Wir haben die Umwandlung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen anhand der Gemeinde Arosa GR exemplarisch analysiert. Wir haben festgestellt, dass die Umwandlung von Erst- zu Zweitwohnungen dort nicht stark ausgeprägt ist. Es gibt aber Gemeinden wie Celerina GR, die ein kommunales Zweitwohnungsgesetz erlassen haben, um Fehlentwicklungen einzudämmen. Das ist eine Nachjustierung, die es auch in anderen Gemeinden braucht. Darüber hinaus bleibt die Unterbringung von Hotelpersonal und Saisonarbeitenden in den grossen Tourismusdestinationen ein Riesenthema. Hier sind neue Wege im Bereich von öffentlich-privaten Partnerschaften gefragt.

Lauber: Tatsächlich geht in Zermatt jeweils im Spätherbst, vor Beginn der Wintersaison, wenn die ständige Wohnbevöl-

kerung innerhalb weniger Wochen von 5700 auf 7500 Einwohner und Beschäftigte hochschnellt, ein riesiger Run los. Für alle Beschäftigten eine Wohnung zu finden, die auch noch bezahlbar ist, ist eine unglaubliche Herausforderung, zumal die Löhne im Tourismussektor bei den meisten nicht für eine teure Miete ausreichen.

Das Zweitwohnungsgesetz ist noch jung, doch scheinen einige Aspekte bereits revisionsbedürftig. Wo sehen Sie die wichtigsten Baustellen auf Gesetzes-ebene?

Lauber: Ich wünsche mir generell ein Gesetz, das flexibler ist und kommunale und regionale Besonderheiten stärker berücksichtigt. In Zermatt haben wir nicht die gleichen Probleme mit Zweitwohnungen wie die Gemeinde Bellwald im Goms. Diese ist mit Zweitwohnungschalets geradezu übersät, derweil in Zermatt die Hotellerie weitaus wichtiger ist als das Zweitwohnungssegment. In Zermatt kommen die Zweitwohnungen bei den Logiernächten auf einen Anteil von 22 Prozent beziehungsweise auf 39 Prozent, wenn wir die Logiernächte in den

Zweitwohnungen dazurechnen, die im Besitz von Einheimischen sind.

Hörburger: Das von Frau Lauber eingeforderte rechtliche Augenmass ist absolut wichtig. Doch auch auf der tourismuswirtschaftlichen Seite muss sich etwas tun. Wir müssen Zweitwohnungsbesitzenden zusätzliche Alternativen aufzeigen können. Ein leidiges Thema ist häufig das Stockwerkeigentum, das man rechtlich besser lösen könnte. Auch möchte ich nochmals auf den unbeliebten Begriff der kalten Betten hinweisen. In manchen Gemeinden gibt es ungenutzte Wohnungen, deren Unterhalt aus irgendeiner Vermögensmasse bestritten wird, bei denen aber nicht klar ist, wer eigentlich der Eigentümer ist. Vielleicht ist er im Ausland verstorben, und die Erben sind seit Jahren nicht mehr aufgetaucht. Wir müssen Wege finden, um solche Situationen zu deblockieren. Und wir müssen Modelle für die Hoteliers und andere Leistungsträger schaffen, damit sie solche Wohnungen mitbewirtschaften können, etwa Concierge-Services oder Facility-Management-Lösungen. ○

Les enseignements de la loi sur les résidences secondaires

Face à quels défis la mise en œuvre de la loi sur les résidences secondaires (LRS) place-t-elle les communes et les régions concernées? Où génère-t-elle éventuellement de nouvelles opportunités? Une experte et deux experts ont discuté de ces questions lors de la table ronde de «regioS»: Stefanie Lauber, cheffe du service des travaux publics de la commune de Zermatt (VS) et membre du groupe d'accompagnement pour l'analyse des effets de la loi sur les résidences secondaires, Norbert Hörburger, professeur à la Haute école spécialisée des Grisons et responsable de la formation continue en tourisme, et Heinrich Summermat-

ter, président de l'Alliance Résidences Secondaires Suisse.

Ils sont unanimes pour dire que, malgré les restrictions imposées par la LRS, les opportunités de développement touristique sont absolument intactes sur le marché des résidences secondaires. Selon Norbert Hörburger, la LRS a aussi déclenché un processus de réflexion sur la question des résidences secondaires, lequel porte déjà des fruits. C'est ainsi que l'on a créé des incitations à l'achat de logements anciens, qui autrement seraient restés sur le marché. On demande des idées nouvelles et des approches innovantes, par exemple des modèles d'investissement pour la construction de logements affectés aux résidences principales. Leur mise en œuvre exige toutefois «une grande endurance des promoteurs», comme

le souligne Norbert Hörburger. Le potentiel touristique majeur réside dans la transformation de lits froids en lits chauds. Les possibilités d'inciter les propriétaires de résidences secondaires à ne pas utiliser seulement eux-mêmes leurs biens immobiliers, mais aussi à les louer, sont toutefois très limitées. Heinrich Summermatter met son espoir dans le changement de génération et souligne: «La génération montante est la plus ouverte à une autre approche d'utilisation.» Norbert Hörburger est convaincu que le temps joue en faveur de la location. Une des conditions est de tendre la perche aux propriétaires de résidences secondaires en leur proposant de nouveaux modèles de facility management qui facilitent la location. Stefanie Lauber rappelle le nombre croissant de propriétaires qui utilisent

leur résidence secondaire comme lieu de télétravail, «bien qu'il n'existe pas encore de statut juridique pour cet usage».

En effet, elle souhaite aussi une loi flexible qui tienne davantage compte des particularités communales et régionales. Un des inconvénients de la LRS à Zermatt est par exemple l'évolution des prix et la raréfaction de l'offre de résidences principales à prix avantageux. La situation est très précaire avant le début de chaque saison d'hiver, lorsque la population résidente bondit en quelques semaines de 5700 à 7500 personnes. «Trouver un appartement abordable représente alors un défi inouï pour de nombreux travailleurs saisonniers», ajoute Stefanie Lauber. ○



Suche nach neuem touristischem Gleichgewicht

Pirmin
Schilliger
Luzern

Trotz Beschränkungen der Parahotellerie durch das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) vermochte sich die Region Prättigau/Davos in den letzten Jahren wirtschaftlich gut zu behaupten. Das neue Gesetz verursacht im Immobilienmarkt aus der Optik der betroffenen Gemeinden einerseits unerwünschte Nebenwirkungen, andererseits hat es auch fruchtbare Initiativen, vielversprechende Projekte und innovative Prozesse in der Parahotellerie ausgelöst. Die Vermietungsquote der Zweitwohnungen zu steigern und bezahlbaren Wohnraum für die Einheimischen zu schaffen, bleibt aber die grosse Herausforderung.

Die Region Prättigau/Davos umfasst elf Gemeinden. Zehn von ihnen weisen einen Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent auf und sind somit vom Zweitwohnungsgesetz (ZWG) direkt betroffen. Die Zweit- oder Ferienwohnungen (FeWo) umfassen in der Region Prättigau/Davos mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes. Die eigentlichen touristischen Zentren sind Davos und Klosters mit zusammen knapp 11 000 Zweitwohnungen; in Davos liegt ihr Anteil bei 57 Prozent, in Klosters bei 63 Prozent.

Die Region reagierte auf das ZWG mit verschiedenen Anpassungsprozessen, die allerdings nicht im Rahmen einer regionalwirtschaftlichen Gesamtstrategie umgesetzt werden. «Vielmehr versuchen die einzelnen Gemeinden, primär für



Bei den Bauern mit-zuhelfen, ist eine Möglichkeit, das Alpine Sabbatical zu gestalten.

Aiutare gli agricoltori è una delle possibilità per svolgere l'Alpine Sabbatical.

Aider les paysans est une possibilité d'organiser son congé sabbatique dans les Alpes.

sich eine Lösung zu finden», erklärt Georg Fromm, Geschäftsführer der Region Prättigau/Davos. Dieses Vorgehen liegt in Davos und Klosters geradezu auf der Hand, haben beide Orte doch schon vor dem zwg mit kommunalen Gesetzen und Lenkungsabgaben versucht, den Zweitwohnungsbau zumindest zu steuern.

Lediglich ein leichter Dämpfer

Wirtschaftlich verzeichnete die Region infolge des zwg keinen wesentlichen Einbruch, weder im Tourismus noch im Baugewerbe. In der Parahotellerie nahm die Zahl der Logiernächte in etwas gemässigtem Masse weiter zu. Davos als grösster Tourismusort der Region steigerte die Zahl der Logiernächte in diesem Segment in den letzten 15 Jahren kontinuierlich von rund 628 000 in der Saison 2006/2007 auf 874 000 in der Saison 2020/2021. Klosters verzeichnete eine ähnliche Entwicklung auf einem leicht tieferen Level.

In der Bauwirtschaft hielten sich die Unternehmen vorerst schadlos, indem sie den Überhang an bereits bewilligten Projekten abarbeiteten. Zudem verlagerte sich die Bautätigkeit vom Neubau mehr und mehr in Richtung Erneuerungsbau und Renovationen. Das Bauvolumen hat sich auf einem etwas tieferen Niveau als in den Jahren vor dem zwg eingependelt. Der Zweitwohnungsneubau ist zwar praktisch überall zum Erliegen gekommen, Aufträge für die leicht redimensionierte Baubranche gibt es aber weiterhin mehr als genug.

Explodierende Preise

Drastisch entwickelt haben sich die Immobilienpreise. Für Zweitwohnungen wird heute zum Teil doppelt so viel

bezahlt wie für vergleichbare Erstwohnungen. Im Sog der allgemeinen Entwicklung sind allerdings auch diese markant teurer geworden. «Immer mehr Normalverdiener können es sich kaum mehr leisten, in unserer Region zu wohnen», sorgt sich Fromm. Michael Fischer, der Gemeindeschreiber von Klosters, befürchtet eine gefährliche Abwärtsspirale: «Wenn immer mehr Leute mangels erschwinglicher Wohnangebote abwandern, fehlen uns zusehends die Steuereinnahmen, die Schülerzahlen sinken und es drohen weitere negative Begleiterscheinungen.»

Um dieses Szenario abzuwenden, versuchen Klosters und Davos den Erstwohnungsbau gezielt zu fördern, etwa durch die Abgabe gemeindeeigener Parzellen im Baurecht oder die Beteiligung an genossenschaftlichen Wohnbauprojekten. Um unerwünschte Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt frühzeitig zu erkennen, hat Davos überdies eine Anzeigepflicht eingeführt. So etwa müssen altrechtliche Wohnungen, die als Erstwohnung genutzt wurden und nun als Zweitwohnung verkauft oder vermietet werden, gemeldet werden. «Die Missachtung dieser Anzeigepflicht ist strafbar», betont Landammann Philipp Wilhelm. Sie ist ein wichtiges neues Instrument, mit dem sich die Gemeinden im Sinne eines Monitorings einen Überblick verschaffen und Fehlentwicklungen frühzeitig erkennen können.

Resorts und Renovationen

Die neuen Rahmenbedingungen haben die Gemeinden überdies dazu bewogen, touristische Projekte für neue Hotels und bewirtschaftete Zweitwohnungen zu unterstützen, etwa über vorteilhafte Baurechtsverträge oder die Finanzierung von raumplanerischen Massnahmen wie Hotelzonen, Erstwohnanteilsplänen usw. Ein erster Erfolg dieser Bemühungen ist das Parsenn Resort der Davos Klosters Bergbahnen. Die mit dreissig bewirtschafteten Wohnungen sowie drei Attika-Zweitwohnungen vergleichsweise kleine Ferienanlage wurde im Dezember 2018 eröffnet. Grössere Pläne verfolgt die Baulink AG in Klosters. Die Generalunternehmung möchte auf dem Parkplatzareal der Klosters-Madrisa Bergbahnen ein Resort mit über 500 Betten realisieren. «Das Projekt wird leider durch mehrere Einsprachen verzögert», erklärt Urs Hoffmann, CEO der Baulink AG, die ihren Hauptsitz in Davos hat und an sechs weiteren Standorten in der Schweiz präsent ist. Ein weiteres Grossprojekt in Klosters – der Bau eines Luxushotels – ist in jüngster Zeit an der Urne gescheitert.

Dank der neuen Rahmenbedingungen sind auch innovative Ansätze entwickelt worden. Am weitesten fortgeschritten ist das Projekt «Alles-aus-einer-Hand» des Jungunternehmens Reno Rent AG. Das Vorhaben wurde in der Startphase mit Fördermitteln der Neuen Regionalpolitik (NRP) unterstützt. Die Reno Rent AG renoviert Ferienwohnungen, die sie von den Eigentümerinnen und Eigentümern kostenlos zur Nutzniessung übernommen hat, und vermietet sie an Feriengäste. Die Eigentümerinnen und Eigentümer partizipieren an den Mieteinnahmen und profitieren von einer bequemen Abwicklung sämtlicher Geschäfte aus einer Hand, inklusive Finanzierung. Das Portfolio der Reno Rent AG umfasst im zweiten Geschäftsjahr rund ein Dutzend abgeschlossene Umbauprojekte. Die Firma konzentriert sich vorder-



Recherche d'un nouvel équilibre touristique

Dix des onze communes de la région Prättigau/Davos sont directement concernées par la loi sur les résidences secondaires (LRS). Cette région n'a pas enregistré de chute économique substantielle à la suite de la LRS, ni dans le tourisme, ni dans le bâtiment. Il y a toujours plus qu'assez de mandats pour ce dernier secteur dans le domaine des rénovations.

Dans le sillage du développement en général et des hausses de prix pour les résidences secondaires, les résidences principales sont aussi devenues sensiblement plus chères. Klosters et Davos essaient de rectifier le tir et apportent un soutien ciblé à la construction de résidences principales en cédant des parcelles communales en droit de superficie et en participant à des projets de construction de logements. L'obligation de déclarer la réaffectation de résidences principales créées selon l'ancien droit en résidences secondaires a en outre pour but d'aider à détecter de bonne heure les évolutions indésirables sur le marché de l'immobilier. Par des contrats de droit de superficie ou des mesures d'aménagement du territoire, les com-

munes soutiennent les projets touristiques de nouveaux hôtels et de résidences secondaires dédiées à la location. À l'aide d'approches innovantes, elles essaient de mieux exploiter l'infrastructure touristique, par exemple avec le projet «Alles-aus-einer-Hand» soutenu par la Nouvelle politique régionale (NPR), dans le cadre duquel une jeune entreprise rénove des logements de vacances dont les propriétaires lui ont attribué l'usufruit et les loue à des vacanciers. L'offre du projet-modèle «Alpine Sabbatical» s'adresse aux gens qui prennent un congé sabbatique, donc prolongé dans la région. Elle comprend vingt hébergements et des forfaits spécifiques pour ce type de séjours. Avec le projet-modèle «Stratégie logements pour seniors et autres nouveaux résidents», les régions Prättigau/Davos et Albula essaient en outre d'intégrer davantage les propriétaires de résidences secondaires dans la vie communale et, dans le cas idéal, de convertir les résidents secondaires en résidents principaux. ○

projets-modeles.ch
alpinesabbatical.ch
neustarter.info
regiosuisse.ch/npr

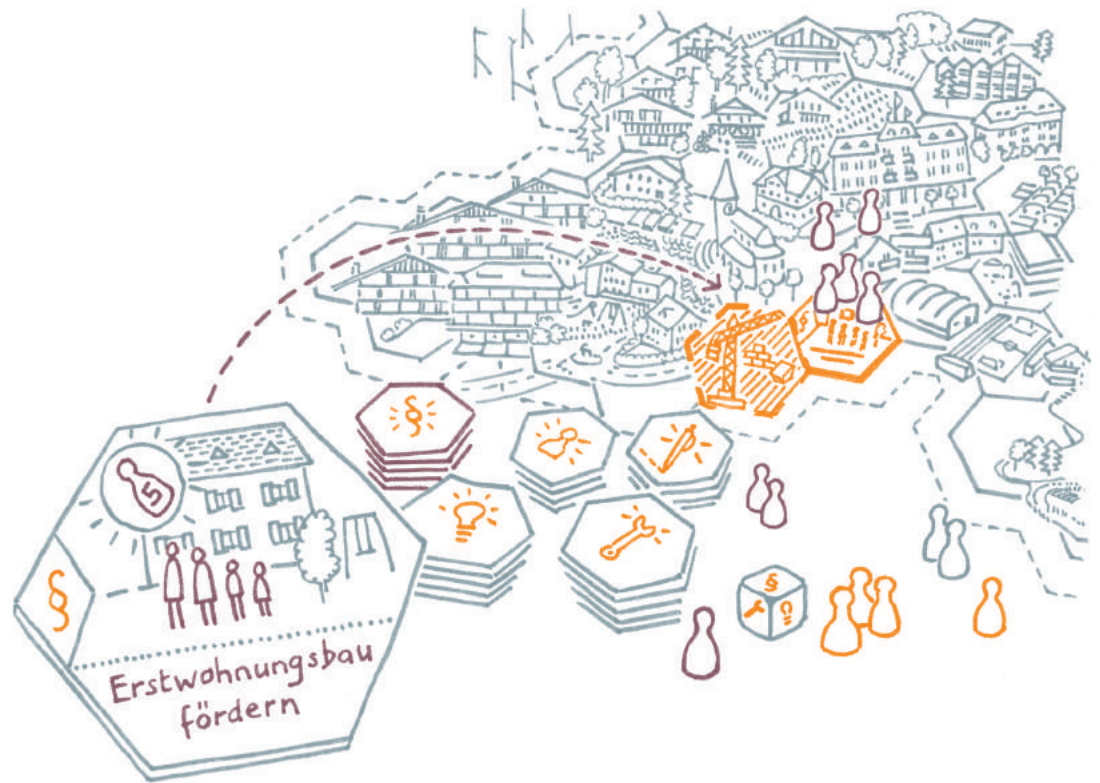
Alla ricerca di un nuovo equilibrio turistico

La legge sulle abitazioni secondarie (LASEC) tocca da vicino dieci degli undici comuni della regione di Prettigovia/Davos. L'economia non ne ha risentito particolarmente, né sul fronte del turismo né su quello dell'edilizia, che può vantare un volume più che sufficiente di commesse nel segmento delle ristrutturazioni.

Sull'onda dell'andamento generale e dell'aumento dei prezzi per le residenze secondarie, anche i costi delle abitazioni primarie hanno registrato un marcato rincaro. Klosters e Davos cercano di invertire la tendenza promuovendo miratamente la costruzione di abitazioni primarie attraverso la concessione in diritto di superficie di particelle di proprietà comunali e la partecipazione a progetti di edilizia abitativa. L'obbligo di annunciare la trasformazione di abitazioni primarie realizzate in virtù del diritto previgente in residenze secondarie dovrebbe inoltre permettere di individuare per tempo sviluppi non auspicati del mercato immobiliare. Con contratti di diritto edilizio o misure di pianificazione del territorio, i comuni appoggiano i progetti turistici di nuovi alberghi e

alloggi secondari sfruttati a scopi turistici. Si cerca di ottimizzare l'occupazione delle strutture turistiche con approcci innovativi. Ne è un esempio il progetto sostenuto dalla Nuova politica regionale (NPR) «Alles-aus-einer-Hand» lanciato da una giovane impresa per rinnovare e affittare alloggi di vacanza di cui i proprietari hanno ceduto l'usufrutto. L'iniziativa «Alpine Sabbatical» è invece un modello che si rivolge alle persone che vogliono prendersi un periodo sabbatico dalla loro realtà professionale. Include 20 alloggi e propone pacchetti specifici per i suoi ospiti. Il progetto «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter», dal canto suo, è stato promosso dalle regioni Prettigovia/Davos e Albula per invogliare i proprietari di abitazioni secondarie a partecipare maggiormente alla vita sociale e, perché no, trasformarli in residenti permanenti. ○

progettmodello.ch
alpinesabbatical.ch
neustarter.info
regiosuisse.ch/npr-it



hand auf die Region Prättigau/Davos, hegt aber Ausbaupläne. «Früher oder später möchten wir uns auf den gesamten Kanton Graubünden ausbreiten», sagt Mitgründer und Firmensprecher Marc Kunz. Auch soll das Geschäftsmodell demnächst um weitere Dienstleistungen in den Bereichen Promotion und Facility-Management ergänzt werden.

Auszeit – oder gar Wohnsitz – in den Bergen

Noch in der Pilotphase befindet sich in den Regionen Surselva und Prättigau das Modellvorhaben «Alpine Sabbatical». Es möchte Leute, die in den Bergen eine längere Auszeit von ihrem beruflichen Alltag nehmen, für ein neues touristisches Angebot gewinnen. Das mitten in der Pandemiezeit gestartete Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung befindet sich in der Aufbauphase. «Die Nachfrage ist bereits rege, was uns nicht sonderlich erstaunt, fehlten doch bisher entsprechende professionelle Angebote», erklärt Projektleiterin Gerlinde Zuber. Sie ist zuversichtlich, dass die Buchungen stärker ansteigen werden, sobald Covid-19 kein Thema mehr sein wird. Das Angebot im Prättigau umfasst inzwischen zwanzig Unterkünfte sowie die beiden thematischen Sabbatical-Packages «Mindfulness Prättigau» und «Handwerk & Kunst». Das von einem Verein initiierte «Alpine Sabbatical» wird in der Pilotphase zur Hälfte mit öffentlichen Geldern finanziert. Beteiligt sind die Innotour-Förderung des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO), das Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden (AWT), die Region Prättigau/Davos, die Region Surselva sowie die Gemeinden Klosters und Davos.

In einem weiteren Modellvorhaben – «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter» – suchen die Regio-

nen Prättigau/Davos und Albula gemeinsam nach Mitteln und Wegen, die Ferienwohnungsbesitzenden stärker ins Gemeindeleben einzubinden. Eine im Frühjahr 2021 durchgeführte Befragung von 2600 Eigentümerinnen und Eigentümern in den beiden Regionen hat gezeigt, dass sich viele von ihnen grundsätzlich für die Gemeindeentwicklung interessieren. «Es besteht eine hohe Bereitschaft, sich in irgendeiner Form zu engagieren und zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen», sagt Co-Projektleiterin Joëlle Zimmerli. Im Rahmen von «Kaminfeuergesprächen» soll nun über konkrete Massnahmen diskutiert werden, wie sich «Zweiteheimische» besser in die lokale Entwicklung integrieren lassen. Die Idealvorstellung wäre, dass aus ihnen früher oder später Einheimische werden.

Sofern sich in diesen verschiedenen Initiativen und Projekten ein gemeinsamer Nenner finden lässt, liegt er beim Versuch, die bestehende touristische Infrastruktur besser auszulasten. Das Potenzial bei den Zweitwohnungen ist tatsächlich noch gross, werden doch derzeit lediglich rund 10 Prozent von ihnen an Dritte vermietet. Allerdings kämpft man hier gegen ein tief verankertes Verhaltensmuster. «Schon lange vor dem ZwG gab es immer wieder Bestrebungen, diese magere Zehnprozentmarke zu steigern, doch der Erfolg blieb jeweils bescheiden», erinnert sich Fromm. Fast scheint es, dass letztlich jeder, der es sich irgendwie leisten kann, seine Ferienwohnung doch am liebsten ganz für sich alleine nutzt. ○

modellvorhaben.ch
neustarter.info

alpinesabbatical.ch
regiosuisse.ch/nrp

Ein interkommunaler Richtplan für die touristische Entwicklung

Nathalie
Jollien
Martigny

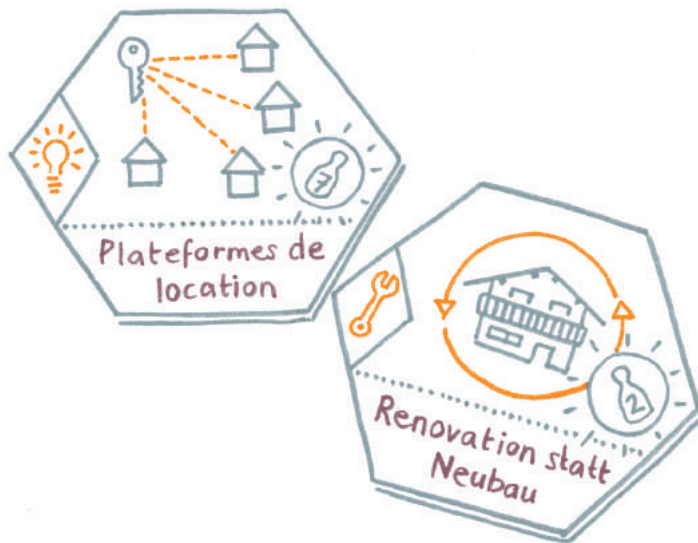
Die Walliser Gemeinden Crans-Montana, Icogne und Lens verfügen seit Jahren über einen interkommunalen Richtplan. Dieses Planungs- und Koordinationsinstrument erweist sich heute als probates raumplanerisches Mittel, um die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) zu steuern. Der gemeinsame Richtplan ermöglichte es den drei Gemeinden, die Anwendung des ZWG zu konkretisieren und gleichzeitig die Planung der Bauzonen so zu koordinieren, dass sie den Bedürfnissen der Hotellerie gerecht wird.



Der renommierte Wintersportort Crans-Montana liegt in den Walliser Alpen auf einem sonnigen Plateau über dem Rhonetal. Zusammen mit den benachbarten Gemeinden Icogne und Lens umfasst Crans-Montana eine fast 100 Quadratkilometer grosse Fläche, die vom Rhonetal bis auf über 2900 Meter hohe Bergspitzen reicht. Von den insgesamt 16 400 Wohnungen sind 10 200 Zweitwohnungen, der Zweitwohnungsanteil beträgt somit 62 Prozent. Seit das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) im Januar 2016 in Kraft getreten ist, konnte hier praktisch keine Zweitwohnung mehr gebaut werden.

Thomas Ammann von Arcalpin, einem auf Bergregionen spezialisierten Planungsbüro, der die drei Gemeinden als

Ortsplaner begleitet, beschreibt die Situation wie folgt: «Nach einer schwierigen Anpassungsphase kommen die Gemeinden mit den meisten Aspekten des ZWG inzwischen recht gut zurecht. Dies gilt insbesondere für den Bau von Erstwohnungen, bei denen die Erwerber ihren Wohnsitz nachweisen müssen. Im Bereich der strukturierten Beherbergung – Hotels oder kurzzeitige Vermietungen – stellt das ZWG die Bergtourismuskommunen aber weiterhin vor grosse Probleme. Vor allem, weil die Möglichkeit besteht, ehemalige Hotels in Zweitwohnungen umzuwandeln.» Thomas Ammann stellt fest: «Meiner Einschätzung nach ist dies ein echter Anreiz, Hotels aufzugeben, sogar in den bekanntesten Tourismusdestinationen. Ich bin mir nicht sicher, ob das Parlament die negativen Folgen für die Touris-



muswirtschaft bei der Verabschiedung dieser Möglichkeit richtig eingeschätzt hat. Das ZwG wird von Investoren und Gemeinden oft nicht gleich ausgelegt. Diese unterschiedlichen Ansichten erfordern erhebliche Anstrengungen seitens der Gemeinden, um ihre Beherbergungsprojekte im Einvernehmen mit den Investoren anzupassen.»

Mit gemeinsamem Richtplan zur kohärenten Entwicklung

Der interkommunale Richtplan (iRP) schafft vor diesem Hintergrund Klarheit bei der Umsetzung des ZwG. Er definiert präzise Rahmenbedingungen – nicht nur für neue Hotelbauten, sondern auch für den Betrieb bestehender Hotels. Die benachbarten Gemeinden Crans-Montana, Icogne und Lens stützen sich bereits seit 2005 auf einen iRP, um eine kohärente und ausgewogene Entwicklung der Region zu gewährleisten. Als Planungs- und Koordinationsinstrument wurde der iRP im Laufe der Jahre weiterentwickelt, um neuen räumlichen Herausforderungen gerecht zu werden. Heute dient der iRP nicht nur als roter Faden für die Entwicklung der Region in Bezug auf die

Un Plan directeur intercommunal au service du développement touristique

Dans les Alpes valaisannes, les communes voisines de Crans-Montana, Icogne et Lens ont un taux de résidences secondaires de 62%. Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) dite Lex Weber en janvier 2016, quasiment aucune résidence secondaire n'a pu y être construite. Au nom des trois communes, Thomas

Ammann, responsable d'Arcalpin, un bureau de planification spécialisé dans les régions de montagne, souligne: «Après une difficile phase d'adaptation, les communes gèrent, à l'heure actuelle, plutôt bien la plupart des aspects de la LRS, notamment la construction des résidences principales en exigeant des preuves pour des acquéreurs domiciliés. Pour les hôtels et locations pour séjour de courte durée en revanche, j'estime que la LRS pose encore de sérieux problèmes aux communes touristiques en montagne. La possibilité de trans-

Raumnutzung, sondern verkörpert auch eine Strategie und einen langfristigen politischen Willen.

Um optimale Rahmenbedingungen für den Tourismus zu schaffen, wurde zunächst der voraussichtliche Bedarf an Hotelkapazitäten ermittelt. Ausgehend davon wurden die idealen Standorte für die potenziellen Bauten bestimmt und im iRP eingetragen – vor allem in der Nähe touristischer Einrichtungen und mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. «Der iRP ist für die Behörden verbindlich. Für die ermittelten Standorte werden die Gemeinden in ihren Nutzungsplänen, die gegenwärtig revidiert werden, deshalb geeignete Zonen ausscheiden», erläutert Thomas Ammann und fährt fort: «Das heisst, dass in diesen Gebieten künftig nur noch Hotelbauten Platz finden können und nicht mehr einzelne Gebäude oder Chalets, wie dies heute der Fall ist.»

Bestehende Hotels erhalten

Bereits bestehende Hotels, die eine gewisse Bedeutung für die Tourismusdestination haben, werden mittels raumplanerischer Massnahmen aufgewertet und gesichert, ihre Renovation wird durch verschiedene Hilfsmassnahmen gefördert. «In den künftigen Nutzungsplänen werden die als wichtig eingestufteten Hotels geeigneten Zonen zugewiesen. Damit können sie in einem Umfang renoviert und erweitert werden, der über die baulichen Möglichkeiten einer gewöhnlichen Bauzone hinausgeht», so der Fachmann weiter.

Geplant ist zudem, jährlich zu evaluieren, wie sich die Erhaltung und Förderung von Beherbergungsbetrieben auf den touristischen Umsatz der Gemeinden auswirkt. Ebenso sollen diese Betriebe finanziell unterstützt werden.

Ein effizientes Mittel für Tourismusgemeinden

Der iRP legt die Standorte für künftige touristische Beherbergungen fest und trägt dazu bei, dass wichtige bestehende Hotels weiterbetrieben werden. Auf diese Weise unterstützt er eine wirksame Raumplanung und gewährleistet, dass

former d'anciens hôtels en résidences secondaires est considérée comme une véritable incitation à les abandonner.»

Instrument de planification et de coordination, le Plan directeur intercommunal (PDi) mis en place par les trois communes est un outil d'aménagement du territoire efficace pour gérer les implications de la nouvelle LRS. Il a permis aux communes de clarifier l'application de cette loi et de poser de conditions-cadres précises pour favoriser les constructions de nouvelles structures hôtelières et la sauve-

garde des hôtels existants.

Les besoins prévisibles pour les nouveaux complexes hôteliers ont été inventoriés. Les emplacements idéaux pouvant les accueillir ont été déterminés et indiqués sur les plans de zone des communes. Ces secteurs pourront à l'avenir héberger uniquement des complexes hôteliers. Les hôtels existants qui relèvent d'une certaine importance pour la station sont sauvegardés par des mesures d'aménagement du territoire et leur rénovation est facilitée. ○

cransmontana.ch



Crans-Montana VS in
der Zwischensaison

Crans-Montana (VS)
in autunno

Crans-Montana (VS)
pendant l'entre-saison

sich der Tourismus langfristig gut entwickeln kann. «Der iRP bietet meines Erachtens die Chance, das zu wenig präzise formulierte ZWG zu konkretisieren. Gleichzeitig hilft er bei der Anwendung des neuen Raumplanungsgesetzes (RPG), das in Bezug auf die Dimensionierung der Wohnzonen sehr hohe Ansprüche stellt», erklärt Ammann. «Dank der Zonen für touristische Beherbergung können ausreichend grosse Bauzonen für die ganzjährig ansässige Bevölkerung bewahrt werden.»

Der interkommunale Richtplan von Crans-Montana, Icogne und Lens zeigt somit, dass eine intelligente Umsetzung einer Bundesgesetzgebung, die sowohl im Bereich der Raumplanung als auch der Zweitwohnungen verbindlich ist, zu einer florierenden Wirtschaft in den touristischen Berggemeinden beitragen kann. ○

cransmontana.ch

Un piano direttore intercomunale al servizio dello sviluppo turistico

I comuni tra loro confinanti di Crans-Montana, Icogne e Lens, nelle Alpi vallesane, presentano un tasso di abitazioni secondarie del 62%. Dall'entrata in vigore, nel gennaio 2016, della nuova legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC), nota anche come Lex Weber, sul territorio di questi comuni non sono praticamente più state costruite residenze secondarie.

Thomas Ammann, responsabile di Arcalpin, ufficio di pianificazione specializzato nelle regioni di montagna, si esprime a nome dei tre comuni: «Dopo una difficile fase di adattamento, ora le amministrazioni comunali gestiscono piuttosto bene la maggior parte degli aspetti legati alla LASEC, in particolare chiedono prove di domicilio agli acquirenti di residenze principali in costruzione. Per gli alberghi e le abitazioni utilizzate esclusivamente per soggiorni di breve durata, ritengo invece che la LASEC ponga ancora seri problemi ai comuni turistici di monta-

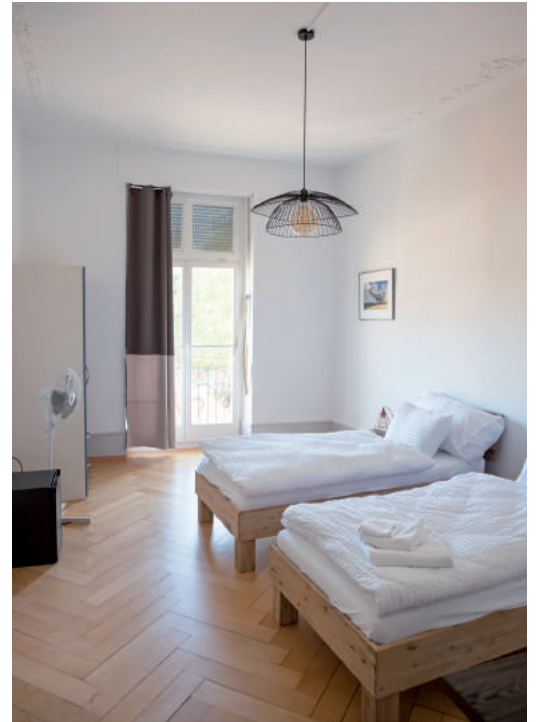


gna. La possibilità di trasformare vecchi alberghi in abitazioni secondarie è considerata un incentivo a cessare definitivamente l'attività.»

Strumento di pianificazione e di coordinamento, il piano direttore intercomunale adottato dai tre comuni costituisce un mezzo efficace per gestire le conseguenze della nuova LASEC. Ha permesso alle amministrazioni comunali di chiarire l'applicazione della legge e di fissare condizioni precise per favorire la costruzione di nuove strutture alberghiere

e salvaguardare quelle esistenti. Sono stati mappati i fabbisogni in termini di nuovi alberghi e le ubicazioni ideali ad accoglierli sono state determinate e indicate sui piani di zona dei comuni. In futuro le aree individuate potranno ospitare esclusivamente strutture alberghiere. Gli alberghi esistenti che hanno una certa importanza per la stazione turistica sono preservati mediante misure di pianificazione del territorio e la loro ristrutturazione viene agevolata. ○

cransmontana.ch



Un village comme hôtel

Peter Jankovsky Locarno

L'idée est séduisante de simplicité : on utilise les maisons et les appartements vacants d'un village pittoresque pour héberger des touristes et la coordination est assurée par une réception centrale – comme dans un hôtel. Ce concept de l'*albergo diffuso* vient d'Italie, où plusieurs communes périphériques ont connu de cette manière une renaissance. L'idée de l'« hôtel dispersé » a aussi été reprise en Suisse. Une structure d'hébergement de ce genre est ouverte depuis quelques années dans la petite ville de Porrentruy (JU). Les deux projets tessinois de Scudellate et de Corippo sont encore partiellement en phase préparatoire. Ces entreprises ressentent justement un élan au cours de la deuxième année de la pandémie de coronavirus.

Tout a commencé par une secousse : la terre a tremblé si fort en mai 1976 dans la région du Frioul, au nord-est de l'Italie, que de nombreux villages ont été entièrement ou partiellement détruits. Une idée particulière est née en Carnie lors de la reconstruction : de nombreux habitants ne sont plus revenus même dans les maisons intactes ; on a alors commencé à utiliser les logements vacants à des fins touristiques, ce qui a contribué à la renaissance de cette région.

Avec le temps, cette idée de l'*albergo diffuso* – au sens d'« hôtel dispersé », parfois aussi appelé judicieusement « hôtel horizontal » – a fait fureur dans d'autres régions italiennes, où le

nombre de bâtiments vides a augmenté à cause de l'exode des villages périphériques. Les chambres d'une auberge de ce genre se répartissent sur plusieurs bâtiments et appartements, et les services hôteliers sont également proposés à différents endroits. Seule la direction est assurée depuis une réception centrale.

Il existe actuellement en Italie environ 150 offres de ce type qui reposent systématiquement sur la réaffectation de structures résidentielles d'origine soumises à une rénovation douce. Ces offres répondent à l'intérêt de nombreux voyageurs qui souhaitent vivre quelque chose d'authentique et rencontrer la population locale tout en bénéficiant de services hôteliers.

Dans la vieille ville de Porrentruy

Ce concept italien rayonne aussi en Suisse. La société Albergo Diffuso SA a ouvert les portes de son hôtel horizontal en septembre 2017 dans la petite ville jurassienne de Porrentruy. « Nous sommes un groupe de propriétaires de bâtiments historiques du centre-ville et nous les exploitons en commun conformément au modèle italien », explique Marianne Chappuis, une des deux associées d'Albergo Diffuso SA.

Au début, il y avait deux chambres soumises à une rénovation douce et quatre studios qui pouvaient accueillir seize personnes au total. Actuellement, cinq bâtiments totalisant 48 lits sont à disposition. « Le bureau de JuraTourisme s'occupe de la réception des clients à l'hôtel horizontal de Porrentruy », déclare Émilie Moreau, responsable du dévelop-

pement des produits au sein de l'organisme jurassien responsable du tourisme. «Nos chambres sont bien occupées depuis avril de cette année et les clients réservent des séjours plus longs», constate de son côté Marianne Chapuis. Cela a permis



p. 26, à gauche:
Les clients de l'*albergo diffuso*, Porrentruy (JU), discutent à la cuisine

p. 27, à gauche:
vacances en famille à Corippo (TI)

S. 26, links: Gäste des *Albergo diffuso*, Porrentruy JU, beim Küchengespräch

S. 27, links: Familienferien in Corippo TI

p. 26, a sinistra: ospiti dell'*Albergo diffuso* di Porrentruy (JU).

p. 27, a sinistra: vacanze a Corippo (TI)

d'atténuer sensiblement les conséquences de la crise initiale de 2018 et du confinement de l'année dernière.

Émilie Moreau observe que le nombre de nuitées a nettement augmenté cette année sur le territoire de la ville de Porrentruy. La société *Albergo Diffuso SA* y contribue à raison d'environ 20 %. Selon Marianne Chapuis, les couples, les familles, les cyclotouristes et les randonneurs viennent désormais plus nombreux. Ils apprécient les chambres dispersées ou les petits appartements avec coin cuisine. Ils se sentent plus libres et mieux protégés – étant donné la situation du coronavirus.

«La rénovation des immeubles a coûté entre un demi-million et un million de francs par bâtiment, estime Marianne Chapuis. On a reçu une partie de ce montant sous forme de prêt bancaire, une autre partie sous forme de contribution de soutien du canton et le reste a été financé par des fonds propres.»

Mille francs par chambre et au maximum cent mille par propriétaire: c'est ce que la commune de Porrentruy peut investir dans l'hôtel dispersé, selon Émilie Moreau. Cette possibilité existe depuis douze ans grâce au projet à long terme *Enjoy Switzerland*, soutenu par la Nouvelle politique régionale (NPR). Les coûts d'exploitation de l'*albergo diffuso* de Porrentruy, dont le nom et le logo sont inscrits au registre des

marques, s'élèvent à environ 400 000 francs par an, selon Marianne Chapuis. Grâce à la reprise, la moitié de ces coûts est maintenant couverte par les recettes. «Puisque leur société est relativement nouvelle, les associées ont aussi accepté d'es-



L'architecte Edy Quaglia (au milieu) explique certains détails d'exécution aux ouvriers (Corippo, TI).

Architekt Edy Quaglia (Mitte) erklärt Bauarbeitern Details zur Ausführung (Corippo TI).

L'architetto Edy Quaglia (al centro) spiega dettagli del progetto agli operai (Corippo, TI)

suyer des pertes», explique Marianne Chapuis. Mais elles misent entièrement sur l'avenir, qui paraît actuellement favorable. Elles devraient atteindre un résultat équilibré cette année. La société mise non seulement sur sa propre mise en œuvre du concept développé, mais le vend aussi en franchise à d'autres communes. *Albergo Diffuso SA* aide des communes ou des communautés de propriétaires qui souhaitent développer ce type de bed and breakfast à créer l'infrastructure et à obtenir les autorisations.

Exploitation test dans le val Muggio

L'*albergo diffuso* del Monte Generoso, dans la vallée de Muggio au sud du Tessin, perçoit aussi la tendance à la reprise. «On a obtenu un bon écho des touristes qui connaissent déjà la vallée, mais des clients entièrement nouveaux sont aussi venus», déclare Claudio Zanini. Il préside l'association responsable qui exploite, encore à l'essai, l'auberge comme une partie de l'hôtel dispersé dans le village de Scudellate.

Deux bâtiments de Scudellate sont intégrés dans l'exploitation test depuis fin juin. L'Osteria Manciana est tenue par des particuliers et comprend trois chambres doubles en plus du restaurant. L'Ostello qui compte 24 lits appartient à l'association locale du jardin d'enfants. Le démarrage de l'exploitation à plein

régime, avec 40 lits au total et deux autres structures sur le territoire communal, est prévu pour l'année prochaine.

Le volume total d'investissements s'élèvera à environ cinq millions de francs. Des particuliers fournissent la majeure partie de ce montant, auquel s'ajoutent des subventions de l'Aide suisse à la montagne, du canton du Tessin par le biais de la NPR et de la loi cantonale sur le tourisme ainsi que d'instituts financiers spécialisés. «Plusieurs emplois ont déjà été créés grâce au projet», souligne Claudio Zanini.

Freiner le tourisme de passage

Un deuxième *albergo diffuso* tessinois est en cours de création dans le petit village classé de Corippo (val Verzasca). Avec ses douze résidents, le hameau était considéré comme la plus petite commune de Suisse jusqu'à sa fusion en octobre 2020 avec d'autres villages pour former la nouvelle commune de Verzasca. Les travaux pour l'albergo sont en cours depuis mai 2020. Cinq immeubles d'habitation sont rénovés en plus de l'osteria locale. Le but est de proposer dès le printemps prochain douze chambres totalisant 26 lits. «Avec ce projet, on veut notamment modérer la tendance au tourisme de passage excessif dans le val

Ein Dorf als Hotel

Eine zentrale Rezeption und Gästezimmer, die über einen ganzen Dorfkern verstreut sind: Das ist das Konzept des italienischen «Albergo diffuso», das man auf Deutsch als «weitläufiges Hotel» umschreiben könnte. Die Idee entstand in den 1970er-Jahren nach einem Erdbeben im Nordosten Italiens. Das Konzept sollte dazu beitragen, verlassene, aber intakte Häuser neu zu nutzen und so zur Wiederbelebung der Dörfer beizutragen. Heutzutage bewährt sich das Modell vor allem in peripheren Regionen, wo Dörfer aufgrund der Abwanderung zu veröden drohen. In Italien gibt es inzwischen rund 150 derartige dezentrale Hotels in sanft renovierten historischen Gebäuden. Sie kommen dem Wunsch vieler Gäste entgegen, Ursprüngliches zu erleben, auf Tuchfühlung mit der Bevölkerung zu gehen und gleichzeitig Hoteldienstleistungen zu nutzen.

Nun begünstigt die Corona-Pandemie die Entwicklung dieses Hotelkonzepts. Die Gäste schätzen die kleinen, in den Dörfern

verstreuten Zimmer oder Wohnungen mit Kochnische. Sie fühlen sich freier und zugleich geschützt, was die Infektionsgefahr anbelangt. Das Konzept des «Albergo diffuso» hat auch in der Schweiz Fuss gefasst. Im historischen Zentrum des jurassischen Städtchens Pruntrut ging ein entsprechendes und durch die NRP gefördertes Hotel 2017 in Betrieb. Seit April 2021 ist es gut belegt; die Gäste buchen immer längere Aufenthalte. Zwei weitere «Alberghi diffusi» entwickeln sich im Tessin. Jenes in Scudellate im Muggio-Tal befindet sich seit Ende Juni im Testbetrieb und stösst auf ein spürbares touristisches Interesse. Das andere entsteht im Verzasca-Tal, in Corippo, der einst kleinsten Gemeinde der Schweiz. Bereits hat es einen Innovationspreis erhalten und soll im Frühling 2022 den regulären Betrieb aufnehmen. ○

albergodiffuso.com
alberghidiffusi.it
corippoalbergodiffuso.ch
fondazionecorippo.ch/de/albergo-diffuso
albergodiffuso.ch
regiosuisse.ch/npr

Verzasca», explique Fabio Giacomazzi. Il est architecte et président de la Fondazione Corippo 1975, qui fait avancer le projet.

Les investissements pour l'*albergo diffuso* de Corippo s'élèvent à 3,6 millions de francs. Environ deux millions proviennent du canton, notamment de la promotion touristique et de l'Office fédéral de la culture. Le reste est apporté par des sponsors privés, des associations et des fondations régionales ainsi que de l'Aide suisse à la montagne.

«Environ vingt réservations de Suisse et de l'étranger sont déjà arrivées», se réjouit Fabio Giacomazzi. L'intérêt semble vif depuis que le projet s'est fait connaître. Celui-ci a même déjà gagné un prix: le Hotel Innovations Award 2017 de Gastro-suisse. L'éloge accompagnant ce prix dit que le projet Corippo est prometteur et revêt un caractère exemplaire pour le tourisme alpin. ○

albergodiffuso.com
alberghidiffusi.it
corippoalbergodiffuso.ch
fondazionecorippo.ch/albergo-diffuso

albergodiffuso.ch
regiosuisse.ch/npr
aidemontagne.ch

Un villaggio come albergo

Reception centralizzata e camere sparse in un intero villaggio: questo è il concetto di «albergo diffuso» nato in Italia negli anni Settanta dopo il terribile terremoto del Friuli. L'idea è quella di riutilizzare abitazioni abbandonate ma in buono stato, contribuendo quindi a rivitalizzare i villaggi. Oggi il modello è interessante soprattutto per le regioni periferiche dove i villaggi rischiano di spopolarsi ed essere abbandonati. In Italia esistono attualmente circa 150 alberghi decentrati che occupano edifici storici ristrutturati con gusto. L'offerta soddisfa l'esigenza di autenticità di molti ospiti e permette loro di vivere fianco a fianco con la gente del posto fruendo al contempo di servizi alberghieri.

La pandemia di coronavirus ha favorito e favorisce lo sviluppo di questa proposta alberghiera. Gli ospiti apprezzano le piccole abitazioni o camere dotate di angolo cottura sparse in un centro abitato: si sentono più

liberi e al tempo stesso maggiormente protetti dal rischio d'infezione. Il concetto di «albergo diffuso» ha preso piede anche in Svizzera. Nel 2017 è stato aperto un albergo di questo tipo, cofinanziato dalla NPR, nel centro storico della cittadina giurassiana di Porrentruy; dal mese di aprile 2021, il suo tasso di occupazione risulta particolarmente elevato e la durata di permanenza degli ospiti è aumentata. Due altri alberghi diffusi si stanno sviluppando in Ticino. La struttura di Scudellate, nella Valle di Muggio, funziona già a titolo sperimentale dalla fine del mese di giugno 2021 e suscita un notevole interesse turistico. L'altro albergo si trova in Val Verzasca, a Corippo, un tempo il più piccolo Comune svizzero; aprirà le sue porte nella primavera del 2022 e ha già ricevuto un premio quale iniziativa particolarmente innovativa. ○

albergodiffuso.com
alberghidiffusi.it
corippoalbergodiffuso.ch
fondazionecorippo.ch/albergo-diffuso
albergodiffuso.ch
regiosuisse.ch/npr-it

Sull'onda di preoccupazione generata dall'approvazione nel 2012 dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie, molte località turistiche svizzere si sono attivate. Tra le numerose iniziative lanciate, figura un progetto che richiama gli ospiti alle loro responsabilità: l'associazione Netzwerk Hasliberg raggruppa circa 250 persone originarie del luogo e proprietari di residenze secondarie che vogliono impegnarsi per una buona qualità di vita nel comune.

Jana
Avanzini
Lucerna

Hasliberg e i suoi «residenti secondari»

È stato uno shock per Hasliberg, soprattutto per il settore della costruzione, quando nel marzo 2012 è stata approvata l'iniziativa «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!» con il 50,6 per cento dei voti. All'epoca le residenze secondarie nel comune erano oltre il 60 per cento. A Hasliberg l'iniziativa è perciò stata sonoramente bocciata, come in molti altri comuni alpini. La decisione non ha mancato di suscitare grande incertezza per le sue implicazioni concrete.

«La discussione ha permesso di capire che non si poteva semplicemente aspettare di vedere che impatto avrebbero avuto le nuove disposizioni», afferma Alex Willener che aveva acquistato il suo chalet proprio in quel periodo. Esperto di scienze sociali e docente alla Scuola universitaria di Lucerna, è impegnato attivamente in diversi progetti sia a Lucerna che a Hasliberg ed è stato cofondatore di «Zukunft Hasliberg», un progetto lanciato dal comune bernese dopo l'approvazione dell'iniziativa e cofinanziato dalla Nuova politica regionale (NPR).

Pro invece che contro il Comune

Nell'ambito del progetto sono stati istituiti ben dodici gruppi di lavoro, ad esempio per l'agricoltura, la mobilità e la gioventù. Nel 2016 il gruppo di lavoro riguardante i proprietari



di abitazioni secondarie ha dato vita a Netzwerk Hasliberg, un'associazione che figura oggi tra i 16 «buoni esempi» in Svizzera nell'ambito dell'analisi degli effetti della legge sulle abitazioni secondarie.

«Ci sono anche cattivi esempi», ricorda Willener. In alcune località turistiche i proprietari di residenze secondarie si sono uniti per difendere i loro interessi contro quelli del comune. «Questo è l'esatto opposto di quello che vogliamo raggiungere noi», prosegue. «Si tratta soprattutto di creare una rete per restituire qualcosa al luogo del quale beneficiamo».

«Per il comune la rete è una manna», afferma Arnold Schild, sindaco di Hasliberg. «Approfittiamo a piene mani di questo impegno». Lo scambio tra il comune e il comitato è molto proficuo, tanto che l'associazione è riuscita a conquistarsi i favori della popolazione, per natura piuttosto riluttante se non diffidente.

Donare e lavorare

Maja Bachmann è cresciuta a Hasliberg. Il piccolo e luminoso chalet nel quale sta preparando il caffè si trova esattamente dove un tempo sua nonna coltivava l'orto. Dalla fine-





In alto: residenti secondari danno una mano in piccoli lavori di manutenzione e ripristino; da sinistra Beat Kiser, Jos Willi (municipale di Hasliberg), Vreni Haefeli, Brigitta Kiser

In basso: il municipale Jos Willi (a destra) con alcuni turisti lungo il sentiero Gibelweg sopra Hasliberg (BE)

En haut: Des «résidents secondaires» aident à réparer un foyer. De gauche à droite: Beat Kiser, Jos Willi (conseiller municipal de Hasliberg), Vreni Haefeli et Brigitta Kiser.

En bas: Jos Willi (à droite), conseiller municipal, avec des touristes sur le Gibelweg en dessus de Hasliberg (BE).

Oben: «Zweitheimische» helfen bei der Reparatur einer Feuerstelle. Von links nach rechts: Beat Kiser, Jos Willi (Gemeinderat Hasliberg), Vreni Haefeli, Brigitta Kiser.

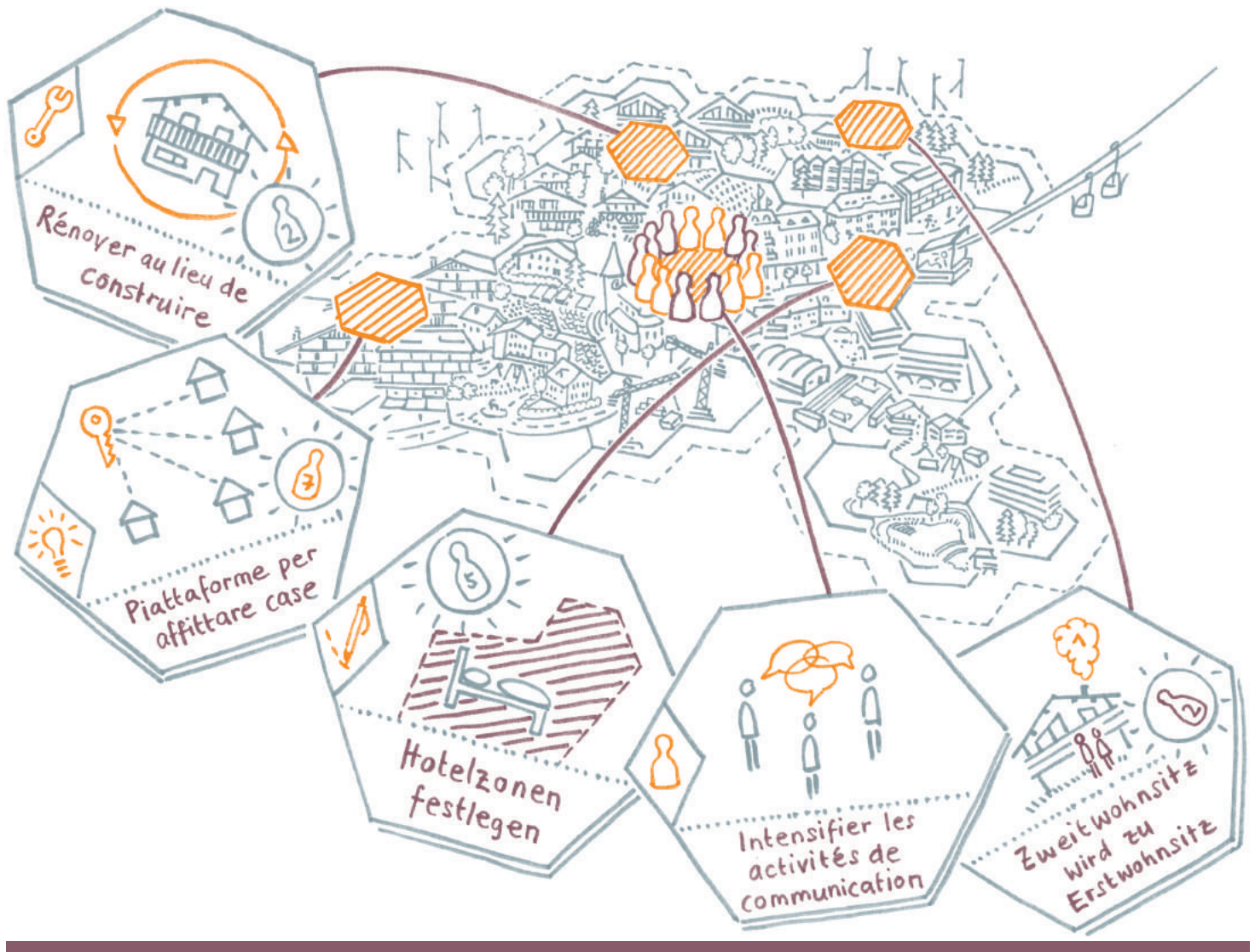
Unten: Jos Willi (rechts), Gemeinderat, mit Touristen auf dem Gibelweg oberhalb von Hasliberg BE.

Network Hasliberg sostiene la località e il suo sviluppo sia sul piano finanziario che su quello concettuale e dei valori.

stra si scorgono l'Eiger, le cime degli Engelhörner e il Wetterhorn. Una vista impareggiabile.

Maja potrebbe essere l'emblema dell'associazione: spirito turistico, origini locali ma a lungo lontana e ora «residente secondaria», una definizione che usa volentieri e che esplicita bene le intenzioni dell'associazione: fare in modo che i proprietari di abitazioni secondarie si distinguano dalla massa anonima di ospiti. Per dirla altrimenti, attraverso l'associazione i proprietari vogliono impegnarsi sul posto per promuovere Hasliberg e favorire la messa in rete.

Network Hasliberg sostiene la località e il suo sviluppo sia in sul piano finanziario che su quello concettuale e dei valori. Ciò significa nel concreto sostenere finanziariamente progetti locali tramite la quota sociale o, spesso, con donazioni supplementari. «Abbiamo potuto sostenere il parco di free-style, il Waldspielgarten (un'iniziativa extrascolastica che



offre ai bambini la possibilità di svolgere attività ludiche nel bosco), un bus serale, una pumptrack per bike, varie settimane a tema nelle scuole, il progetto Generationenhaus Hasliberg o i cacciatori tramite l'acquisto di droni per individuare e salvare i cuccioli di capriolo», racconta Maja.

I membri dell'associazione collaborano inoltre alla manutenzione e alla pulizia della rete di sentieri escursionistici, del laghetto, delle piste da sci e dei pascoli alpini.

Dare per avere

Inizialmente l'associazione contava 61 soci, oggi sono 250 (Maja ha appena spedito la documentazione per l'iscrizione del 250° socio). Una cifra ragguardevole se si considera che le abitazioni secondarie sono alcune centinaia, ma l'obiettivo rimane 300.

«Poco più del 20 per cento dei soci sono abitanti di Hasliberg», afferma Maja. «Anche questo dato potrebbe essere migliorato, magari coinvolgendo persone attive nell'edilizia e nella ristorazione». Oltre a persone che si impegnano attivamente, cercano lo scambio e partecipano alle iniziative, l'associazione accoglie anche persone che versano la quota sociale per ottenere semplicemente delle informazioni.

Molte di loro possiedono la loro casa da generazioni e tornano a Hasliberg regolarmente. Spesso le si sente affermare: «Vorremmo restituire qualcosa alla regione perché di fatto prendiamo senza dare».

Realtà turistica

Naturalmente le critiche non mancano. Molti si lamentano dei turisti, dei loro rifiuti e del loro modo di fare. «A volte ho però anche l'impressione che molte persone nelle regioni

turistische svizzere non si rendano conto di quanto siano dipendenti dal turismo, nell'edilizia tanto quanto nella ristorazione o in inverno dalla stazione sciistica», osserva Maja.

Lei stessa conosce questa dipendenza per esperienza diretta: «Quando ero piccola, ogni primavera ci trasferivamo con con armi e bagagli nella casetta adiacente per affittare la casa grande ai turisti. Con quei soldi potevamo comperare cose che altrimenti non avremmo mai potuto permetterci».

Letti caldi

Per Maja a Hasliberg i famigerati letti freddi non sono un tema d'attualità e tanto meno costituiscono un problema. L'occupazione di case e appartamenti è buona. Maja svolge un'attività indipendente e ha addirittura trasferito il suo posto

Haslibergs «Zweitheimische»

Zweitwohnungen sind ein heisses Thema, auch in Hasliberg BE. Als die Zweitwohnungsinitiative 2012 angenommen wurde, musste auch das Dorf auf der Südseite des Brünigpasses über die Bücher. So entstand 2016 der Verein Netzwerk Hasliberg, der heute 250 Mitglieder zählt. Maja Bachmann, aufgewachsen in Hasliberg, ist Gründungsmitglied. Und sie ist das perfekte Mitglied für diesen Verein: als Touristikerin, Einheimische, die lange weg war, und jetzt als «Zweitheimische». Dieses Wort hört man in Hasliberg öfter, und es macht das Bestreben des Vereins deutlich: die Zweitwohnungsbesitzenden aus der anonymen Gästeschar herauszuheben. Die Zweitwohnungsbesitzenden, die den grösseren Teil des Vereins ausmachen, wollen sich im Ort engagieren.

Der Ort und seine Weiterentwicklung werden vom Verein sowohl finanziell als auch ideell unterstützt. Dazu gehören finanzielle Beiträge an lokale Projekte, die durch die Mitgliederbeiträge

und oft zusätzliche Spenden finanziert werden. «Wir konnten so den Freestyle-Park unterstützen, den Waldspielgarten, einen Abendbus, den Pumptrack, Projektwochen an der Schule, das Projekt «Generationenhaus Hasliberg» oder die Beschaffung von Drohnen für die Jäger, um Rehkitze zu retten», sagt Bachmann. Persönlich angepackt wird beim Unterhalt des Wanderwegnetzes, bei der Reinigung des Badesees oder von Skipisten.

Gemeindepräsident Arnold Schild sieht im Netzwerk einen Glücksfall, von dessen Engagement die Gemeinde stark profitiere. Natürlich gibt es auch kritische Stimmen in Hasliberg und Themen, bei denen keine Einigkeit herrscht. Doch das Netzwerk wächst weiter und damit auch das Bewusstsein dafür, einen Raum zu teilen und gemeinsam zu entwickeln. ○

netzwerk-hasliberg.ch
regiosuisse.ch/projects-nrp

di lavoro a Hasliberg: «In settimana sono qui e trascorro i fine settimana o il tempo libero a casa, a Koppigen».

Alex Willener passa almeno un finesettimana su due a Hasliberg e non condivide l'opinione di Maja Bachmann: «La maggior parte degli appartamenti di vacanza svizzeri sono occupati solo cinque settimane l'anno». La questione è tuttavolta delicata. Si potrebbe per esempio segnalare la disponibilità oppure raccontare che anche amici e parenti usano lo chalet. In questo modo si incoraggerebbe anche altri a seguire l'esempio: «La questione è una sola: condividere lo spazio», sintetizza Willener. ○

netzwerk-hasliberg.ch
regiosuisse.ch/banca-dati

Les «résidents secondaires» de Hasliberg

Les résidences secondaires sont un sujet brûlant, aussi à Hasliberg (BE). Lorsque l'initiative sur les résidences secondaires a été acceptée en 2012, le village situé sur le versant sud du Col du Brünig a dû revoir sa copie. C'est ainsi qu'est née en 2016 l'association Réseau Hasliberg, qui compte aujourd'hui 250 membres. Maja Bachmann, qui a grandi à Hasliberg, en est membre fondatrice. Elle est une membre parfaite pour cette association: spécialiste en tourisme, ancienne indigène longtemps absente et actuellement «Zweitheimische», à savoir résidente secondaire. Ce mot que l'on entend assez souvent à Hasliberg montre bien ce que vise l'association: faire sortir les propriétaires de résidences secondaires de la masse anonyme des visiteurs. Ces propriétaires qui constituent la majeure partie des membres veulent aussi s'engager dans la vie du village.

L'association apporte un soutien financier et conceptuel au village et à son développement.

Ce soutien inclut des contributions financières à des projets locaux, financées par les cotisations des membres et souvent aussi par des dons supplémentaires. «C'est ainsi que nous avons pu soutenir le parc de freestyle, le jardin d'enfants en forêt, un bus du soir, la pump track, des semaines de projets à l'école, le projet «Maison des générations Hasliberg» ou encore des drones permettant aux chasseurs de sauver les faons», énumère Maja Bachmann. On donne personnellement un coup de main pour l'entretien du réseau de sentiers pédestres et pour le nettoyage des pistes de ski ou du lac destiné à la baignade.

Le président de la commune Arnold Schild considère que ce réseau constitue une chance et que la commune bénéficie beaucoup de son engagement. Bien entendu, il y a aussi des voix critiques à Hasliberg et des questions qui ne font pas l'unanimité, mais le réseau continue de croître, de même que la conscience de partager et de développer ensemble un territoire. ○

netzwerk-hasliberg.ch
regiosuisse.ch/projects-nrp

Impressum Impressum Impressum

Herausgeberin Éditeur Editore

regiosuisse
 Netzwerkstelle Regionalentwicklung
 Centre du réseau de développement régional
 Centro della rete di sviluppo regionale
 Holowistrasse 65, 3902 Brig-Glis
 info@regiosuisse.ch
 regiosuisse.ch

Redaktion Rédaction Redazione

Verantwortlicher Redaktor
 Rédacteur responsable
 Redattore responsabile
 Urs Steiger, regiosuisse, Luzern

Begleitende Redaktionskommission**Commission de rédaction****Commissione di redazione**

Kristin Bonderer, Co-Geschäftsleiterin regiosuisse,
 Leiterin Kommunikation, Falera
 Michael Cafilisch, Amt für Wirtschaft und Tourismus,
 Kanton Graubünden, Chur
 Benoît Charrière, équipe dirigeante regiosuisse, Genève
 Béla Filep, Ressort Regional- und Raumordnungspolitik,
 SECO, Bern
 Norman Quadroni, Coordination régionale Interreg
 France-Suisse, La Chaux-de-Fonds
 Sébastien Rieben, secteur Affaires internationales, ARE,
 Berne
 Fiona Spycher, Sektion Siedlung und Landschaft, ARE,
 Bern
 Urs Steiger, Kommunikation regiosuisse, Luzern
 (Leitung)

Gäste Hôtes Ospiti

Gabriel Weick, Sektion Siedlung und Landschaft,
 ARE, Bern

Autorinnen und Autoren Auteur-e-s Autori

Jana Avanzini, Luzern
 Kristin Bonderer, regiosuisse, Falera
 Nathalie Jollien, Martigny
 Pirmin Schilliger, Luzern
 Urs Steiger, regiosuisse, Luzern

Die Meinung der Autorinnen und Autoren muss sich nicht zwingend mit jener des SECO, des ARE, der umsetzungsverantwortlichen Kantone oder von regiosuisse decken.

L'opinion des auteur-e-s ne coïncide pas obligatoirement avec celle du SECO, de l'ARE, des cantons responsables de la mise en œuvre ou de regiosuisse.

L'opinione degli autori non corrisponde necessariamente a quella della SECO, dell'ARE, dei Cantoni responsabili dell'attuazione della NPR o di regiosuisse.

Übersetzung Traduction Traduzione

Michel Curchod, Lausanne
 Irène Bisang, Zürich
 si dice sàrl, Fribourg

Lektorat Lecture Revisione

Kristin Bonderer, regiosuisse, Falera
 Maurizio Michael, regiosuisse, Castasegna
 François Parvex, regiosuisse, Sion

Korrektorat Correction Rilettura

si dice sàrl, Fribourg
 Andreas Vonmoos, terminus, Luzern

Fotos Photos Foto

Corinne Gut Klucker, Davos
 (Seite Page Pagina 20)
 Priska Ketterer, Luzern

Illustrationen Illustrations Illustrazioni

Nadja Stadelmann, Emmenbrücke

Grafik Graphisme Grafica

Kurt Brunner, Blonay

Druck Impression Stampa

Valmedia AG, Visp

Vertrieb Diffusion Distribuzione

regiosuisse
 Holowistrasse 65, 3902 Brig-Glis
 regiosuisse.ch

Auflage Tirage Tiratura

5000

Gedruckt auf Claro, Bulk, FSC

Impression sur Claro, Bulk, FSC

Stampato su Claro, Bulk, FSC

ISSN 1664-3097

Dezember 2021 Décembre 2021 Dicembre 2021

**Magazin kostenlos bestellen****Commander gratuitement le magazine****Ordinare la rivista gratuitamente**

regioS.ch
 regioS@regiosuisse.ch
 +41 27 922 40 88

Bereits erschienen Déjà parus Già pubblicati

2021



regioS 20
Landschaft in der Regionalentwicklung
 Le paysage dans le cadre du développement régional
 Il paesaggio nello sviluppo regionale

2020



regioS 19
Coronakrise • Resilienz
 Crise du coronavirus • Résilience
 Crisi da coronavirus • Resilienza

2020

regioS 18
Flexible Arbeitsformen
 Les formes de travail flexibles
 Forme di lavoro flessibili

2019

regioS 17
Regionale Konzepte und Strategien
 Concepts et stratégies régionaux
 Piani e strategie regionali

regioS 16
Bergbahn-Erlebnisse
 Les plaisirs des remontées mécaniques
 Ferrovie di montagna, a tutta avventura

2018

regioS 15
Über Grenzen hinweg
 Au-delà des frontières
 Oltre i confini

regioS 14
Digitalisierung
 Numérisation
 Digitalizzazione

2017

regioS 13
Starker Franken – eine Herausforderung
 Franc fort – un défi
 Franco forte – una sfida

regioS 12
Développement cohérent du territoire
 Kohärente Raumentwicklung
 Sviluppo territoriale coerente

2016

regioS 11
Herausforderung Fachkräftemangel
 La pénurie de personnel qualifié
 Penuria di manodopera specializzata

2015

regioS 10
Neue Regionalpolitik (NRP): eine Zwischenbilanz
 Bilan intermédiaire de la Nouvelle politique régionale (NPR)
 Bilancio intermedio della Nuova politica regionale (NPR)

2014

regioS 09
L'innovation : un élément essentiel de la Nouvelle politique régionale
 Innovation – Kernelement der Neuen Regionalpolitik
 Innovazione, elemento chiave della Nuova politica regionale specializzata

regioS 08
Tourismförderung – unabdingbar für die regionale Entwicklung?

La promozione del turismo: indispensabile per lo sviluppo regionale?
 Promotion touristique – indispensable pour le développement régional?

2013

regioS 07
Aktive Arealentwicklung: Platz schaffen für Unternehmen
 Développement actif de zones d'activités : faire de la place aux entreprises
 Promozione attiva delle zone di attività: creare spazio per le imprese

2012

regioS 06
Formation et santé : deux poids lourds de la NPR
 Bildung und Gesundheit: zwei NRP-Schwergewichte
 Educazione e sanità: due priorità della NPR

2011

regioS 05
Infrastrukturen mit Wertschöpfung
 Infrastructures à valeur ajoutée
 Infrastrutture a valore aggiunto

2010

regioS 04
Regionale Zentren als Motoren der Entwicklung
 Un développement porté par des centres régionaux forts
 Centri regionali forti, motori dello sviluppo

regioS 03
Le potentiel des ressources naturelles
 Das Potenzial der natürlichen Ressourcen
 Il potenziale delle risorse naturali

2009

regioS 02
Wenn wir von Wertschöpfung sprechen
 À propos de création de valeur ajoutée
 Parlando di creazione di valore aggiunto

regioS 01
Die NRP nach der Startphase
 La NPR après la phase de lancement
 La NPR dopo la fase di lancio

Kit di strumenti

Economia
circolare
per la
pratica

Boîte à outils

Économie
circulaire
pour la
pratique

Kreis
laufwirt
schaft

Praxis
Toolbox