

## NACHHALTIGES BAUEN UND SANIEREN IN DEN ALPEN

### **MODUL 4: SUFFIZIENZ UND RAUMPLANUNG**

climalp, eine Informationskampagne  
der CIPRA



**CIPRA**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SUFFIZIENZ: EIN VERANTWORTUNGSVOLLER ANSATZ BEIM BAUEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>RAUMPLANUNG FÜR EINEN GERINGEREN RESSOURCEN- VERBRAUCH</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	WENIGER ZERSIEDLUNG, MEHR VERDICHTUNG	7
<b>3.2</b>	NATUR UND MENSCHEN IM MITTELPUNKT GESTALTETER SIEDLUNGSRÄUME	8
<b>3.3</b>	DER FALL ZWEIT- UND FERIEWOHNUNGEN	9
<b>3.4</b>	EINE SOLIDARISCHE RAUMPLANUNG	11
<b>4</b>	<b>SCHLUSSFOLGERUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>NOTIZEN</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>QUELLEN UND LINKS</b>	<b>14</b>

## Impressum

Herausgeber: CIPRA International,  
Im Bretscha 22, 9494 Schaan,  
Liechtenstein  
T +423 237 53 53, F +423 237 53 54  
www.cipra.org

## climalp in Kürze

climalp ist eine Informationskampagne der CIPRA zur Förderung energieeffizienten Bauens und Sanierens mit regionalem Holz im Alpenraum. Das Projekt climalp wird durch das Fürstentum Liechtenstein, die Karl Mayer Stiftung (Vaduz) und die Fondation Assistance (Triesenberg) gefördert.

## Nachhaltiges Bauen und Sanieren in den Alpen

Der Hintergrundbericht «Nachhaltiges Bauen und Sanieren in den Alpen» ist in 5 Module gegliedert:

- Modul 1: Warum nachhaltig bauen?
- Modul 2: Energie und Gebäude
- Modul 3: Ökologische Baumaterialien
- Modul 4: Suffizienz und Raumplanung
- Modul 5: Die Situation in den Alpenländern

Alle Module stehen im pdf-Format in vier Sprachen (Deutsch, Französisch, Italienisch, Slowenisch) zum Download unter [www.cipra.org/de/climalp](http://www.cipra.org/de/climalp) zur Verfügung.

April 2014

# EINLEITUNG

Beim Bauen werden viele Ressourcen verbraucht: Bodenfläche, Rohstoffe für Baumaterialien, Energie für die Errichtung, die Nutzung und das Recycling von Bauteilen. Diese Ressourcen sind auch in den Alpen begrenzt. Es gibt allerdings Möglichkeiten, nachhaltig zu bauen und zu sanieren, indem man die wirtschaftlichen und sozialen Aspekte miteinbezieht, umweltfreundliche und nachwachsende Baustoffe verwendet und dank Energieeffizienz ohne Heizung auskommt bzw. mit erneuerbaren Energieträgern heizt.

Mit ihrem Projekt *climalp* verfolgt die CIPRA seit zehn Jahren eine Informationskampagne für energieeffiziente Häuser aus umweltfreundlichen und regionalen Baustoffen. 2014 überarbeitet sie ihren in mehrere Module gegliederten Hintergrundbericht «Nachhaltiges Bauen und Sanieren in den Alpen». Suffizienz, Energieeffizienz, ökologische Baustoffe und Raumplanung werden anhand von Beispielen in den Alpen behandelt und erläutert. Ziel der CIPRA ist es, einer breiten Öffentlichkeit und Akteuren im Bausektor (Bauherren, Investoren, Fachleuten, Studierenden etc.) darzulegen, wie diese Branche einen Weg im Einklang mit den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung einschlagen kann. Die Möglichkeit, intelligent zu bauen und zu sanieren, gibt es für Bauherrn meist nur einmal im Leben! Deshalb sollten zu Projektbeginn möglichst verantwortungsvolle Entscheidungen getroffen werden, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und den Wohnkomfort der Bewohner zu gewährleisten.

Dieses Modul behandelt die Themen **Suffizienz und Raumplanung**. Denn die Nachhaltigkeit beschränkt sich beim Bauen nicht nur auf die Gebäudemauern, sondern umfasst soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte. Wie hoch sind die ökologischen, energetischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kosten des Baus neuer Gebäude oder der Sanierung alter Häuser? Letztendlich ist das ökologischste Gebäude jenes, das niemals gebaut wird.

Vor allem in den Alpen ist Bauland knapp: Es ist durch Topografie und Naturgefahren begrenzt. Dennoch beanspruchen wir immer mehr Flächen pro Kopf und erschliessen neue Bauzonen, ohne sicherzustellen, dass diese effizient an den öffentlichen Verkehr und andere öffentliche Versorgungsnetze (Wasser, Kanalisation usw.) angeschlossen sind. Es entstehen Nutzungskonflikte für die Nutzung der «ebenen» und gut erreichbaren Grundstücke (Siedlung, Gewerbe, Tourismus/Freizeit, Landwirtschaft, Naturraum und Kohlenstoffsinken). Energieeffizienz und der Ersatz fossiler durch erneuerbare Energien allein reichen nicht mehr aus, denn sie bringen Rebound-Effekte mit sich: Verbrauch der Ressourcen ohne Nachdenken, da die Engerie «sauberer» scheint und das Auftreten neuer Konflikte. Die Einsparungen an Energie, Raum und natürlichen Ressourcen werden mit Hilfe einer konsequenten Raumplanung und mit Hilfe von Suffizienz erreicht, das heisst mit einem geringeren aber produktiveren Verbrauch. Es gibt zwar seit langem technische und strategische Lösungen, aber die grösste Herausforderung der Suffizienz wird durch eine neue politische Sichtweise in der Raumplanung und in der Gesellschaft und durch eine Veränderung der individuellen Verhaltensweisen erreicht.

## SUFFIZIENZ: EIN VERANTWORTUNGSVOLLER ANSATZ BEIM BAUEN

Unsere Bau- und Wohnweise passen voll und ganz zu einer Komfortgesellschaft, die das Ergebnis eines globalen wirtschaftlichen und politischen Systems ist, bei dem das Wachstum -und damit der Verbrauch- höchste Priorität hat. Die Verletzlichkeit und die Endlichkeit der natürlichen Ressourcen spielen in diesem Ansatz nur eine Nebenrolle.

Nun werden die Ressourcen aus den Alpen aber genauso wie woanders immer knapper. Energie, Raum, Wasser; jeder bebaute und besiedelte Quadratmeter bedeutet Kosten für Wirtschaft und Umwelt: weniger Boden, Bau- und Erschliessungskosten, Baustoffe, Heiz- und Klimatisierungskosten, Beleuchtung etc.

Die Energieeffizienz der Gebäude hat sich zwar in den vergangenen Jahren merklich verbessert, aber man stellt fest, dass sie einen Rebound-Effekt nach sich zieht. Der Energieverbrauch pro Quadratmeter geht dank der Vorschriften und Sanierungen des Baubestands zurück, gleichzeitig aber haben die Europäer immer grössere Wohnungen. Die Gründe hierfür sind demografischer (grosse, leer stehende Häuser, in denen ein älterer Bewohner allein lebt, Haushalte mit alleinerziehenden Eltern, Singles) und gesellschaftlicher Natur (Einkommen der Einwohner, Platz ist gleichbedeutend mit Komfort, Platzbedarf für die Unterbringung der zunehmenden Gegenstände, Zweitwohnungen).

Heute verfügt ein Franzose im Durchschnitt über 41 m<sup>2</sup> für seine Wohnung im Vergleich zu den 31 m<sup>2</sup> im Jahr 1984 (INSEE, 2013). In Deutschland hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Kopf von 498 m<sup>2</sup> Anfang der 1990er Jahre bis 2007 auf 569 m<sup>2</sup> erhöht, was einem Zuwachs von 14,3% entspricht. Der Anteil der flächenintensiven Ein- und Zweifamilienhäuser an der Errichtung neuer Wohngebäude ist von 39,6% (1995) auf 66% (2007) gestiegen (Helmut Hiess, compact CIPRA «Raumplanung im Klimawandel», 2010). In der Schweiz ist die Siedlungsfläche (Gebäude und angrenzende Grundstücke) zwischen 1979 und 2009 um 45% gewachsen, die Bevölkerung aber nur um 18%. Die Fläche der Industrie- und Gewerbegebiete hat um 32% zugenommen, die Zahl der Arbeitsplätze aber nur um 10% (ARE, 2013).

### Foto 1

Baustelle: Jeder bebaute und abgerissene Quadratmeter bedeutet Kosten für Umwelt und Klima.



Ergebnis: Der Verbrauch von Haushaltsenergie und anderen natürlichen Ressourcen (Wasser, Boden usw.) pro Kopf und Jahr geht nicht zurück, sondern bleibt unverändert bzw. steigt. Hinzu kommen die Kosten der Bauarbeiten und der grauen Energie der Baustoffe und Konsumgüter.

Energieeffizienz und erneuerbare Energien sind ein Schritt hin zu einer, die natürlichen Ressourcen schonenderen Wirtschaft, aber die Gangart muss längst beschleunigt werden. Suffizienz erfordert eine Veränderung dahingehend, dass wir unsere Bedürfnisse und Komfortstandards überdenken. Dies ist ein komplexerer Ansatz, denn er gründet eher auf individuellem Verhalten als auf technischen und politischen Massnahmen.

#### Foto 2

Im Rinka-Zentrum, mitten in dem kleinen slowenischen Dorf Solčava, sind unter einem Dach ein Tourismusbüro, ein Restaurant, Büros für Jungunternehmer, öffentliche Räume und Wohnungen untergebracht.



Das Bauen und der Verbrauch von Gütern müssen im Sinne der Suffizienz überdacht werden. Dies wird durch Raumplanungsmassnahmen erreicht (siehe folgendes Kapitel), aber auch auf politischer und individueller Ebene durch eine Veränderung der Art und Weise, wie wir unsere Lebensweise und unser Konsumverhalten begreifen. Es geht darum, das Konzept Suffizienz von seiner positiven Seite zu betrachten, sodass es gewollt und freiwillig und nicht aufgezwungen und hingenommen wird. Dies macht zum Beispiel die italienische Bewegung für eine glückliche Wachstumsrücknahme (Movimento per la decrescita felice). Das Konzept der Lebensqualität muss mit anderen als den derzeit vorherrschenden Werten neu besetzt werden. Dieser Ansatz ist bisher nur selten im politischen Diskurs zu finden, es können aber einige Beispiele aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen angeführt werden: Rückkehr und Förderung des Fahrrads, Lob der Langsamkeit im Tourismus, Carsharing, regionale Wirtschaftskreisläufe oder auch Bewegungen wie Slow Food und cittaslow.

Für ein suffizientes und verantwortungsbewusstes Bauen können mehrere Lösungsansätze für eine Verringerung des Ressourcenverbrauchs aufgezeigt werden:

- Berechnung und Normierung des Energieverbrauchs von Gebäuden nicht nur in kWh/m<sup>2</sup>, sondern auch in kWh/Bewohner
- Nutzung leer stehender Wohnungen und Gebäude, Sanierung alter Gebäude, bevor neue gebaut werden
- Begrenzung der Wohnungsgrösse, Anpassung der kommunalen Vorschriften im Bereich Städtebau. So ist zum Beispiel das Ziel der Stadt Zürich, die Wohnfläche pro Person von 40 m<sup>2</sup> auf 30 m<sup>2</sup> zu reduzieren (SIA, 2013)

- Anpassung der Wohnungen an die neuen Familienstrukturen, Förderung von Mehrgenerationenhäusern
- Begrenzung der Fläche von öffentlichen Gebäuden, Bildungseinrichtungen und Bürogebäuden
- Förderung der Flexibilität, der Weiterentwicklung und Multifunktionalität von Gebäuden für neue Nutzungsformen, um die Langlebigkeit eines Gebäudes zu erhöhen
- Überlegung eines Umbaus der Innenräume eines Gebäudes bevor Erweiterungsbauten geplant werden
- Gemeinsame Nutzung von Räumen und Unterstützung von Gemeinschaftsbüros
- Recyceln der Baustoffe beim Abriss eines Gebäudes und Nutzung dieser einfach wiederzuverwertender Baustoffe beim Bauen
- Bewusstseinsförderung bei der Bevölkerung für Energie- und Wassereinsparungen

#### **Die Suffizienz in Lebensqualität und Wohlbefinden verwandeln**

Die Betrachtung der Funktionsweise unserer Gesellschaft aus der Suffizienzperspektive wirft viele Fragen zu zahlreichen Aspekten unseres Lebens auf und kann neue Chancen eröffnen.

Die Überlegungen müssen über das Bauen hinausgehen und auch alle anderen Lebensbereiche betreffen. So sind zum Beispiel bei Konsumgütern einfache und sparsame Modelle zu bevorzugen, die repariert werden können und eine lange Lebensdauer haben. Ebenso sind regionale Wirtschaftskreisläufe zu unterstützen, die einen geringeren Transportaufwand haben, die lokale Wirtschaft fördern und die Beziehungen zwischen Verbrauchern und Erzeugern stärken. Die Verringerung des Verbrauchs natürlicher Ressourcen (Wasser, Energie, Boden usw.) muss zu einer Priorität werden. Der Energieverbrauch kann mit modernen Geräten und sogar mit Smartphone-Apps geregelt und überwacht werden. Generell kann man auch die Art und Weise des «Besitzens» überdenken: Raum und Güter können geteilt werden, so wie es beim Carsharing, bei gemeinsam genutzten Gärten, Festräumen usw. praktiziert wird.

Suffizienz kann auch auf unsere Arbeitsweise übertragen werden, mit mehr Flexibilität in den Unternehmen, zum Beispiel in den Bereichen Homeoffice (zur Begrenzung der Fahrwege vom Haus zur Arbeit), gemeinsame Nutzung von Büros und anderen Räumen usw. Auf individueller Ebene kann der Stellenwert der Arbeit in unserem Leben überdacht werden: Muss man so viel arbeiten, um «gut» zu leben?

# RAUMPLANUNG FÜR EINEN GERINGEREN RESSOURCENVERBRAUCH

Wenn man das nachhaltige Bauen auf einer höheren Ebene (Stadtviertel, Gemeinde, Region) betrachtet, bietet auch die Raumplanung zahlreiche Möglichkeiten, den Verbrauch der natürlichen Ressourcen in den Alpen zu reduzieren.

Oft wird ökologisches Bauen mit dem Bild eines Passivhauses oder eines Niedrigenergiehauses in der Natur assoziiert. In Wirklichkeit verbraucht ein Haushalt, der in einem Energiesparhaus wohnt, aber Auto fährt, mehr Energie als ein Haushalt, der in einem herkömmlichen Haus wohnt, aber kein Auto hat.

Ausserdem ist das potenzielle Bauland im Alpenraum durch Naturgefahren, die Geländebeschaffenheit, aber auch durch andere Funktionen des Raums eingeschränkt (Natur, Landwirtschaft, Freizeit...). So macht der besiedelbare Anteil in Tirol nur 8% des Landesgebiets aus.

**Foto 3**

Neben dem Raumverbrauch produziert Zersiedlung mehr Verkehr und klimaschädliche Treibhausgase.



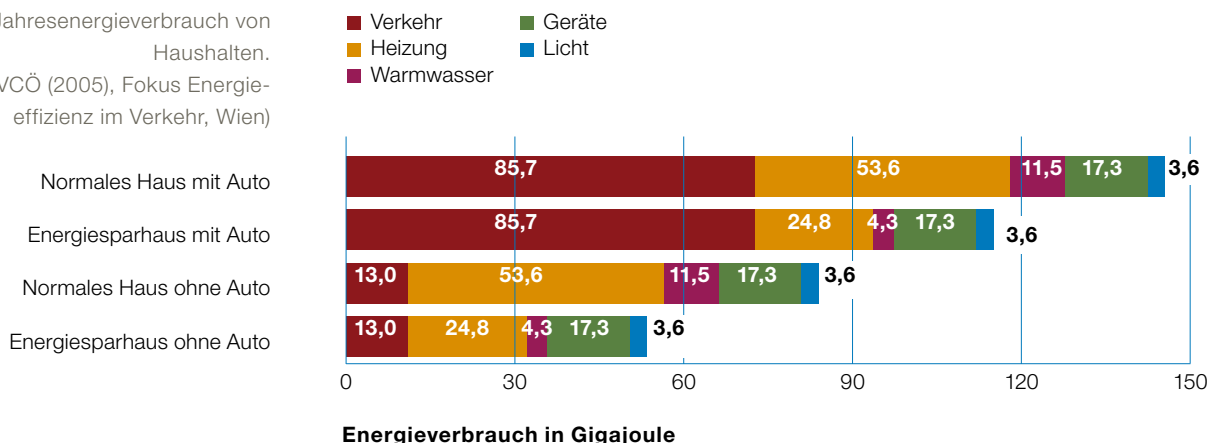
## 3.1 WENIGER ZERSIEDLUNG, MEHR VERDICHTUNG

Die Zersiedlung ist für Landschaft und Umwelt (Zerstörung des Raums und extensive Ressourcennutzung für Siedlungs- und Infrastrukturbau, Zunahme des Individualverkehrs, Ableitung von Abwasser freistehender Häuser in die Natur), aber auch für die Wirtschaft schädlich (hohe Erschliessungskosten mit Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Transportkosten für die Haushalte). Die Siedlungsstrukturentwicklung wird durch lockere Bebauungsformen wie das

**Abbildung 1**

Jahresenergieverbrauch von Haushalten.

(Quelle: VCÖ (2005), Fokus Energieeffizienz im Verkehr, Wien)



freistehende Einfamilienhaus, autoorientierte Einkaufszentren und Betriebsstandorte auf der grünen Wiese noch verschärft.

Das grösste Vermeidungspotenzial der umweltschädlichen Auswirkungen und die meisten Synergien mit anderen Nachhaltigkeitszielen können durch den Bau und die Erhaltung kompakter Siedlungsstrukturen, hohe Dichten, am öffentlichen Verkehr orientierte Strukturen, gute Durchmischung der Funktionen und energieoptimierte Anordnung von Gebäuden gewonnen werden.

Die Bebauungsdichte ist auch entscheidend für die Leistbarkeit von Fernwärme- und Fernkältenetze (Heizung im Winter und Kühlung im Sommer). Dies trägt zu einer erheblichen Effizienzsteigerung von Heizkraftwerken bei.

Die alpine Siedlungsstruktur bietet teilweise eine gute Ausgangslage für eine verkehrssparsame Entwicklung. Die linearen alpinen Täler eignen sich sehr gut für eine am öffentlichen Verkehr ausgerichtete Struktur. Die Alpenstädte entsprechen dem Bild der «dezentralen» oder «polyzentrischen» Konzentration und haben eine Tradition kompakter Bauweisen. Ziel muss es sein, diese Strukturen zu stärken und ein weiteres Ausufern in nicht mehr mit dem öffentlichen Verkehr erschliessbare Einfamilienhaussiedlungsgebiete zu verhindern. In den abseits liegenden dörflichen Strukturen sollten Siedlungserweiterungen nur in Form kompakter Bauweisen erfolgen können.

#### Fotos 4 und 5

Bebauungsverdichtung und Gebäudezusammenlegung sind in Grossstädten, aber auch in Dörfern eine Lösung: Der Kindergarten «Philippeville» in Grenoble/F wurde auf einer Tiefgarage im Stadtzentrum gebaut und verbraucht keine neue Fläche. Im Dorf Batschuns/A lassen die sechs Solar-Reihenhäuser Raum für landwirtschaftliche Tätigkeit.



Die Lage, Anordnung und Ausrichtung der Gebäude ist für die passive und thermische Sonnenenergienutzung und für den Einsatz von Photovoltaik von grosser Bedeutung. Neubauten dürfen ihre Nachbargebäude nicht beschatten, da diese dann nicht von der Sonne und ihrer Einbringung für Licht, Wärme oder Stromerzeugung profitieren können.

Die kompakte Gestaltung der Bebauungsstrukturen ist auch aus dem Blickwinkel wirtschaftlicher und sozialer Nachhaltigkeit uneingeschränkt positiv zu beurteilen:

Die volkswirtschaftlichen Kosten für die Erschliessung mit verkehrlicher, technischer und sozialer Infrastruktur werden reduziert. Energieproduktionsanlagen und öffentliche Verkehrssysteme können effizienter und kostengünstiger betrieben werden. Die Kostenaufteilung für öffentliche Infrastruktur erfolgt sozial gerechter und fairer.

### 3.2

## **NATUR UND MENSCHEN IM MITTELPUNKT GESTALTETER SIEDLUNGSRÄUME**

Die Bebauungsdichte ist zwar eine Priorität für die Raumplanung im Alpenraum, darf jedoch die Natur und die Lebensqualität der Bewohner nicht ausser Acht lassen. Im verstädteten Raum können Ökologie und Abstimmung in viele Aspekte der Raumplanung aufgenommen werden:



- **Stärkung der Natur und der landwirtschaftlichen Gebiete** durch Bäume, Park- und Grünanlagen, begrünte Mauern und Dächer oder Gemüsegärten: Sie tragen zur Vernetzung der Ökosysteme bei, bieten einer grossen Tier- und Pflanzenvielfalt Schutz und sind ein Mittel zur Bekämpfung der Hitzeinseln im Stadtzentrum im Sommer. Diese Bereiche dienen auch als Einsicker- und Speicherbereiche für Regenwasser und ermöglichen eine Verringerung der Hochwassergefahr.
- **Gut durchdachtes Management urbaner Grünbereiche** wie brach gelassene Grünbereiche, Nutzung heimischer Pflanzenarten, geringerer Einsatz chemischer Schädlingsbekämpfungs- und Düngemittel, Nutzung von Tieren zum Mähen, ökologische Bewirtschaftung der Grünabfälle, Kompost etc. Viele Gemeinden führen heute sogenannte «Grünkonzepte» oder «pestizidfreie Konzepte» für das Management ihrer Grünbereiche ein.
- **Einsickermöglichkeit für Wasser in den Boden** durch die Einschränkung versiegelter Flächen im öffentlichen Raum. Parkplätze können zum Beispiel halbdurchlässig sein.
- **Überdenkung der Vorschrift, Parkplätze und Tiefgaragen für jeden Neubau zu bauen:** Parkplätze verbrauchen Flächen und Tiefgaragen verursachen hohe finanzielle und Umweltkosten (Bodenzerstörung, Unmöglichkeit der Baumanpflanzung). Wenn (kurz- oder langfristig) eine autofreie Stadt entwickelt werden soll, muss zunächst einmal die Zahl der öffentlichen Parkplätze, aber auch die der Parkplätze unter Privatgebäuden beschränkt werden.
- **Reduzierung der öffentlichen Beleuchtung, der Beleuchtung leer stehender Gebäude und der nachts unnützen Leuchtschilder:** Die Beleuchtung trägt zur Lichtverschmutzung bei und stellt ein bemerkenswertes Energiesparpotenzial für öffentliche Behörden dar. Zum Beispiel werden die Strassenlampen in den Wohnvierteln in allen Liechtensteiner Gemeinden zwischen 0.30 Uhr und 5.30 Uhr abgeschaltet. Die von einigen Gemeinden unter ihren Einwohnern durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass 80% der Befragten für diese Massnahme sind. In Frankreich müssen Leuchtschilder und Fassadenbeleuchtungen seit dem 1. Juli 2013 zwischen 1.00 Uhr und 6.00 Uhr morgens abgeschaltet werden.
- **Berücksichtigung der gesellschaftlichen und ökologischen Aspekte im öffentlichen Raum:** Der öffentliche Raum muss für seine Benutzer angenehm gestaltet sein, damit diese sich wohlfühlen und die negativen Umweltauswirkungen gering bleiben. Die Natur kann auch ihren Platz dort haben, es sollten ökologische und lokale Baustoffe (Boden, Einrichtungen, Mobiliar) verwendet werden. Wie bei jedem verantwortungsbewussten Bau müssen die Umweltauswirkungen während der Gestaltungsarbeiten unter Kontrolle gehalten werden. Es gibt nachhaltige Zertifizierungen für den öffentlichen Raum (DGNB, LEED, etc.).

#### Foto 6

Der Natur wird in der Stadt wieder Platz eingeräumt: Dach der alten Post in Bozen/I.



In Urlaubsgebieten wie z. B. in Skigebieten und an Seeufnern sind die Alpen besonders stark von Herausforderungen der Suffizienz und der Raumplanung betroffen. Vor allem Zweitwohnungen werfen riesige Probleme für Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft auf.

Die nur einige Wochen im Jahr genutzten, sogenannten «kalten» Betten sind ein eklatantes Beispiel für die Ressourcenvergeudung für Bau und Unterhaltung der Zweitwohnungen selbst, aber auch für die gesamte, damit verbundene Infrastruktur. Die Bewohner von Zweitwohnungen nutzen diese nur einige Wochen im Jahr, generell allerdings alle zur selben Zeit, womit ein Bedarf an Infrastrukturen verbunden ist, der für diese jährlichen Bedarfsspitzen ausgelegt sein muss: Strassen, Wassernetze, Kläranlagen... Die Landschaft wird verschandelt und in der Nebensaison verwandeln sich diese Dörfer in Geisterstädte. Gleichzeitig sind Zweitwohnungen eine Konkurrenz für gewerbliche Zimmervermietungen und lassen die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen stark steigen, was für Einheimische und Saisonarbeitskräfte von Nachteil ist, die versuchen, vor Ort zu wohnen – und so dazu gedrängt werden, in weniger attraktiven Orten und weit von ihrem Arbeitsplatz entfernt zu wohnen.

Während in der Schweiz im Durchschnitt knapp 12 % aller Wohnungen Zweitwohnungen sind, liegt der Zweitwohnungsanteil in den grossen, alpinen Tourismuskantonen (Graubünden, Wallis, Tessin) bei 25 - 40 %. In besonders touristischen Gemeinden liegen die Anteile oft weit über 50 %. In der Insee-Statistik des Jahres 2010 stechen für die französischen Alpen 20 Alpengemeinden – vor allem Wintersportorte – hervor, in denen Zweitwohnungen einen Anteil von über 70 % aller Wohnungen ausmachen. Dies gilt zum Beispiel für Chamrousse (92 %), Allos-Colmars (92 %) oder auch Saint-Martin de Belleville (91 %).

Zweitwohnungen bilden einen wichtigen Bestandteil des touristischen Angebots, ihre Auslastung liegt aber nur bei 10 - 15 % (Alpensignale 4, 2013). In Frankreich beträgt die durchschnittliche Wohndauer laut dem Guide Résidence Secondaire 44 Übernachtungen pro Jahr.

Das Problem der Zweitwohnungen ist in den Alpen ein heikles Thema. In bestimmten Regionen (Tirol/A, Bayern/D, Südtirol/I) beschränkt der Gesetzgeber zwar den Anteil der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand, die Gemeinden der anderen Regionen beschliessen aber nur selten eine Baubeschränkung für neue Zweitwohnungen. Ihre Bewohner tragen nur wenig zur lokalen Wertschöpfung bei, die lokalen Gemeinschaften profitieren jedoch von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Bauarbeiten.

Anfang 2012 hat die Mehrheit der Schweizer für die Volksabstimmung «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen» gestimmt, aber die Bevölkerung der Bergkantone war mehrheitlich dagegen. Der Gesetzesentwurf liegt vor und

**Foto 7**

Bedrohte Landschaften, Siedlungsdruck, Ressourcenverbrauch, Geisterdörfer: Das Thema Zweitwohnungen wirft Probleme für Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft in den Alpen auf.



soll in Kürze in Kraft treten. Ziel der «Lex Weber» ist die Begrenzung des Zweitwohnungsanteils in Schweizer Gemeinden auf 20%.

Die Priorität ist insofern die Aufwertung des Baubestands, damit die Zahl der Neubauten eingeschränkt und die Dörfer wiederbelebt werden. Es gibt Möglichkeiten, die kalten Betten zu erwärmen:

- Prüfung der tatsächlichen Nutzung der Wohnungen und Vorschlag von Alternativen an die Eigentümer kaum oder gar nicht genutzter Wohnungen
- Anreiz bzw. Verpflichtung zur Vermietung und/oder Teilung oder Umwandlung des Baubestands in Mietwohnungen oder gewerbliche Zimmervermietungen (Beispiele sind die Konzepte Ferienpark, Albergo diffuso...)
- Unterstützung der Sanierung des Baubestands zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur Verbesserung des Wohnkomforts
- Nutzung der Wohnungen für Saisonarbeitskräfte und Einheimische
- Förderung der Auslastung in der Nebensaison durch eine Diversifizierung des Angebots
- Diversifizierung der Wirtschaft in den Berggebieten zugunsten anderer Tätigkeiten, um einen lokalen wirtschaftlichen Nutzen als Alternative zu dem, welcher aus Baugewerbe und Immobilienspekulation entsteht, zu erzielen.

#### 3.4

### EINE SOLIDARISCHE RAUMPLANUNG

Eine massvolle und nachhaltige Raumplanung kann nicht ohne einen starken lokalen politischen Willen, die aktive Unterstützung durch die Bürger und eine Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und verschiedenen politischen Ebenen durchgesetzt werden. Denn Alpengemeinden arbeiten oft für sich und verfolgen eigene Interessen und Ziele, ohne sich dabei mit den Nachbargemeinden abzustimmen, ganz egal ob es dabei um Städtebau oder die Verwaltung des öffentlichen Dienstes geht. Die Zuständigkeiten müssen deshalb von den kleinsten kommunalen Einheiten auf eine höhere Ebene verlagert werden. Ohne ihnen ihre Entscheidungsbefugnis vollkommen zu entziehen, sollten geographisch verbundene Gemeinden die Raumentwicklung gemeinsam verantworten und planen. Mögliche Konflikte können von übergeordneten Mediationsstellen geschlichtet werden. Raumstrategien wie die Agenda 21, Klima-Energie-Pläne oder nachhaltige Entwicklungspläne sind nützliche Werkzeuge für die Gemeinschaften. Diese Initiativen können auf kommunaler, interkommunaler oder regionaler Ebene umgesetzt werden. Gleichzeitig muss das Sozialkapital der Gemeinden in diesen Gebieten unterstützt werden, damit ein funktionierendes Gemeinwesen eine tragfähige, eigenständige Entwicklung ermöglicht. Die Selbstbestimmung der Gemeinden in der Raumplanung müsste mit einem starken Anreiz- bzw. Sanktionierungssystem verknüpft werden.

Finanzielle Förderungen, Bedarfszuweisungen, Genehmigungen von übergeordneten Ebenen müssen mit Auflagen zur ressourcensparsamen (Boden, Energie, Wasser...) Siedlungsentwicklung verbunden werden.

#### Foto 8

Gezielte Bewusstseinsbildung und Einbeziehung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess sind oft Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung von Planungen.



## SCHLUSSFOLGERUNGEN

Obwohl sich die Energieeffizienz von Gebäuden in den letzten Jahren verbessert hat, ist die Größe der Gebäude und die versiegelte Fläche pro Kopf tendenziell steigend. Ein Beispiel hierfür ist die von Zweitwohnungen zersiedelte Berglandschaft.

Der Bau- und Immobiliensektor muss noch einmal mit einem suffizienten und nachhaltigen Ansatz überdacht werden. Entscheidend ist eine konsequente Raumplanung, die Suffizienz, Bebauungsdichte, Ökologie und Abstimmung bevorzugt.

Alle gesellschaftlichen Akteure sind zwar dazu aufgefordert, ihre Wohn-, Bau- und Renovierungsweise zu überdenken, aber die lokalen Behörden spielen eine grundlegende Rolle: Stadtteilplanung, Festlegung und Umsetzung von Bebauungsplänen und Vorschriften, Erteilung von Genehmigungen, Unterstützung von Bewohnern und Bürgerinitiativen (Subventionen, Bewusstseinsbildung...).

Der Alpenraum als eine vom Klimawandel und Siedlungsdruck auf Landschaft und Umwelt besonders stark betroffene Region sollte eine Vorreiterrolle beim ressourcenschonenden Bauen und bei der nachhaltigen und solidarischen Raumplanung einnehmen.



## QUELLEN UND LINKS

### Quellen:

- «Energieeffiziente Häuser aus regionalem Holz in den Alpen», 2004, CIPRA
- Compact «Raumplanung im Klimawandel», 2010, <http://www.cipra.org/fr/projets-climatique/cc.alps/compacts/>
- CIPRA Info Nr. 87 «Herausforderung Zweitwohnungen – viel Raum, wenig Nutzen», 2008, <http://www.cipra.org/de/alpmedia/publications/3334/>
- SIA, Tagung über Suffizienz, Juni 2013, <http://www.sia.ch/de/themen/energie/tagung-suffizienz/>
- Alpensignale 4 «Nachhaltiger Tourismus in den Alpen», 2013, <http://www.alpconv.org/de/publications/alpine/default.html>
- Guideline alpstar «Toward carbon neutral alps – make best practice minimum standard» <http://www.alpstar-project.eu>
- «La gestion foncière au cœur du devenir des territoires alpins», Revue de Géographie alpine 98-2, 2010, <http://rga.revues.org/1180>
- ARE, 2013, <http://www.are.admin.ch/>
- INSEE, 2013, <http://www.insee.fr/fr>
- Klimaaktionsplan der Alpenkonvention, 2009, <http://www.alpconv.org/fr/ClimatePortal/actionplan/default.html>
- [http://www.alpconv.org/de/ClimatePortal/Documents/20120220\\_AC\\_X\\_B6\\_fin\\_fin\\_de.pdf](http://www.alpconv.org/de/ClimatePortal/Documents/20120220_AC_X_B6_fin_fin_de.pdf)

Recherche von CIPRA International (Carole Piton, Catherine Frick) und den nationalen CIPRA-Vertretungen:

- CIPRA Frankreich: Floriane Le Borgne, Jean-Loup Bertez
- CIPRA Italien: Francesco Pastorelli, Giovanni Santachiara
- CIPRA Schweiz: Christian Lüthi, Elmar Grosse-Ruse
- CIPRA Deutschland: Stefan Witty
- CIPRA Slowenien: Anamarija Jere, Tomislav Tkalec, Matevž Granda

**Weitere nützliche Links:**  
[www.cipra.org/de/climalp](http://www.cipra.org/de/climalp)