



Masterplan und Ansiedlung

Workshop anlässlich der Fachtagung „Dialog Zweitwohnungen“

Peder Plaz, Geschäftsführer Wirtschaftsforum Graubünden

Lenzerheide, 4. April 2007

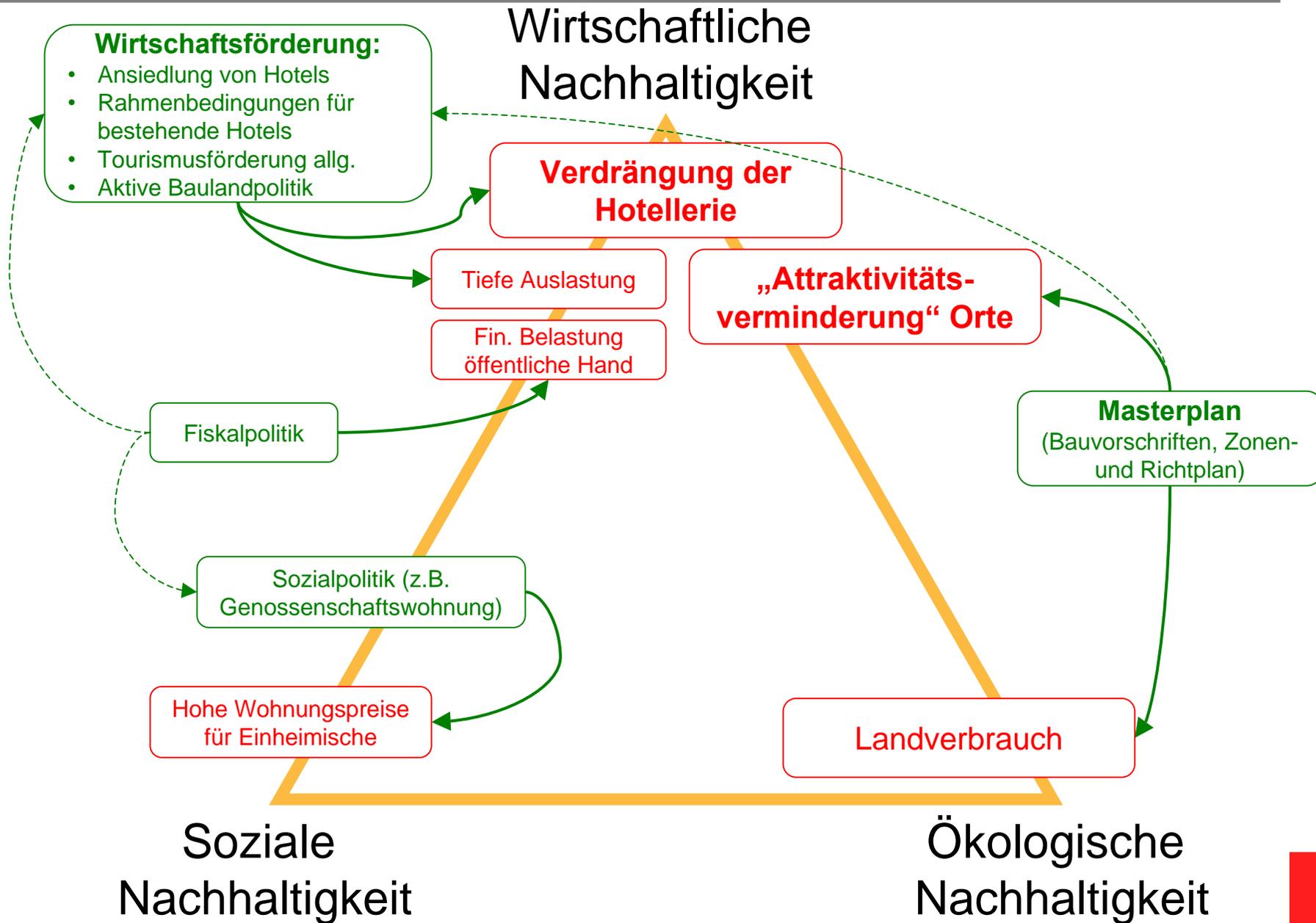
- 1 Einleitende Überlegungen – Worum geht es?
- 2 Blick ins Ausland (Impressionen) – Was tun andere?
 - 2.1 Amerikanisches Resort-Modell
 - 2.2 Beispiel Arc 1950 „US-Modell in Europa“
 - 2.3 Neue Hotels in Südtirol / Tirol
 - 2.4 Beispiel Landal Green Parks
- 3 Herausforderungen in Graubünden – Was können wir tun?
 - 3.1 Ausgangslage
 - 3.2 Fiktives Beispiel Savognin
 - 3.3 Rolle der Politik

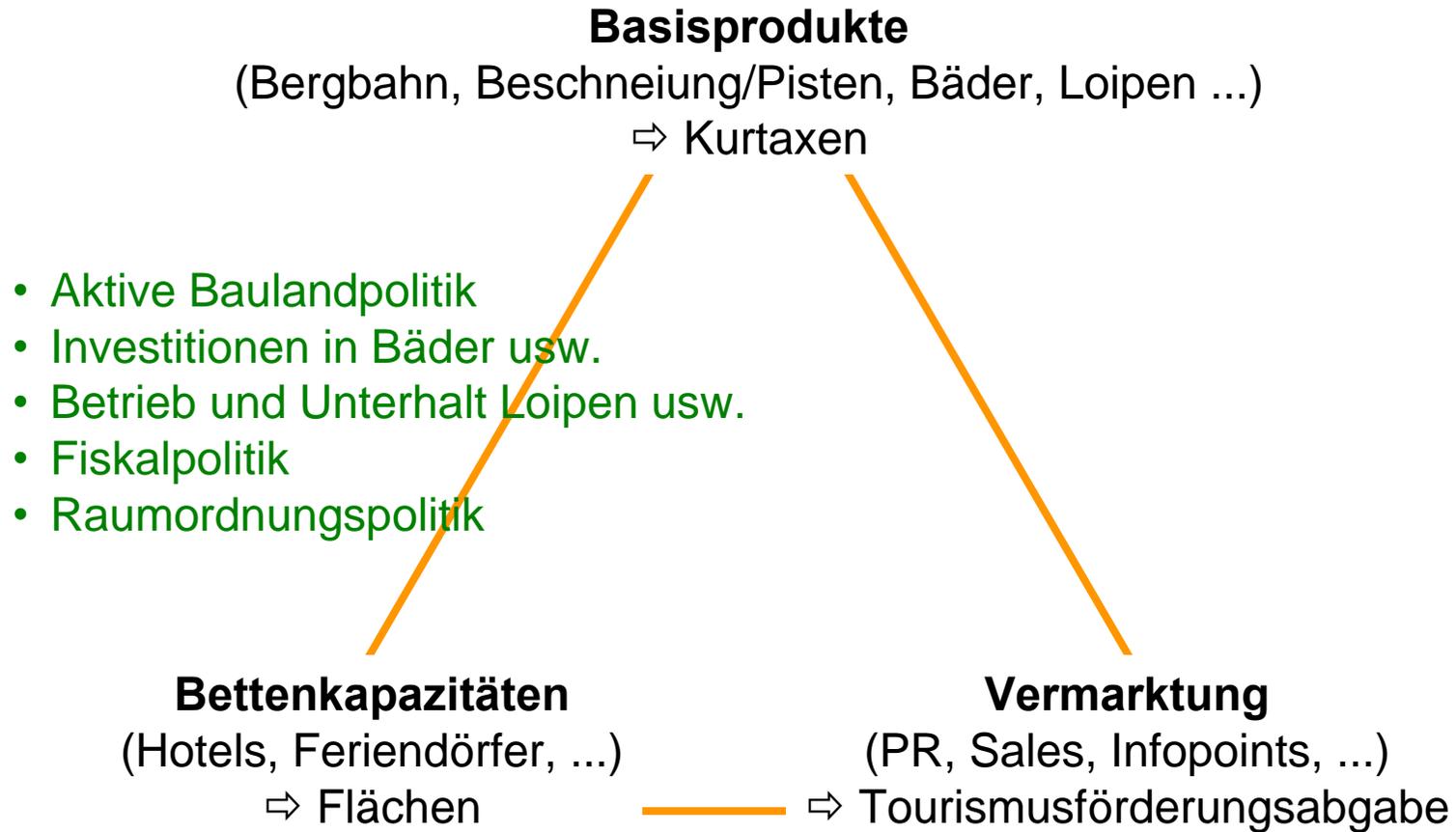


-
- 1 Einleitende Überlegungen – Worum geht es?



Auslegeordnung Probleme und Politiken des Zweitwohnungsbaus





-
- 2 Blick ins Ausland (Impressionen) – Was tun andere?



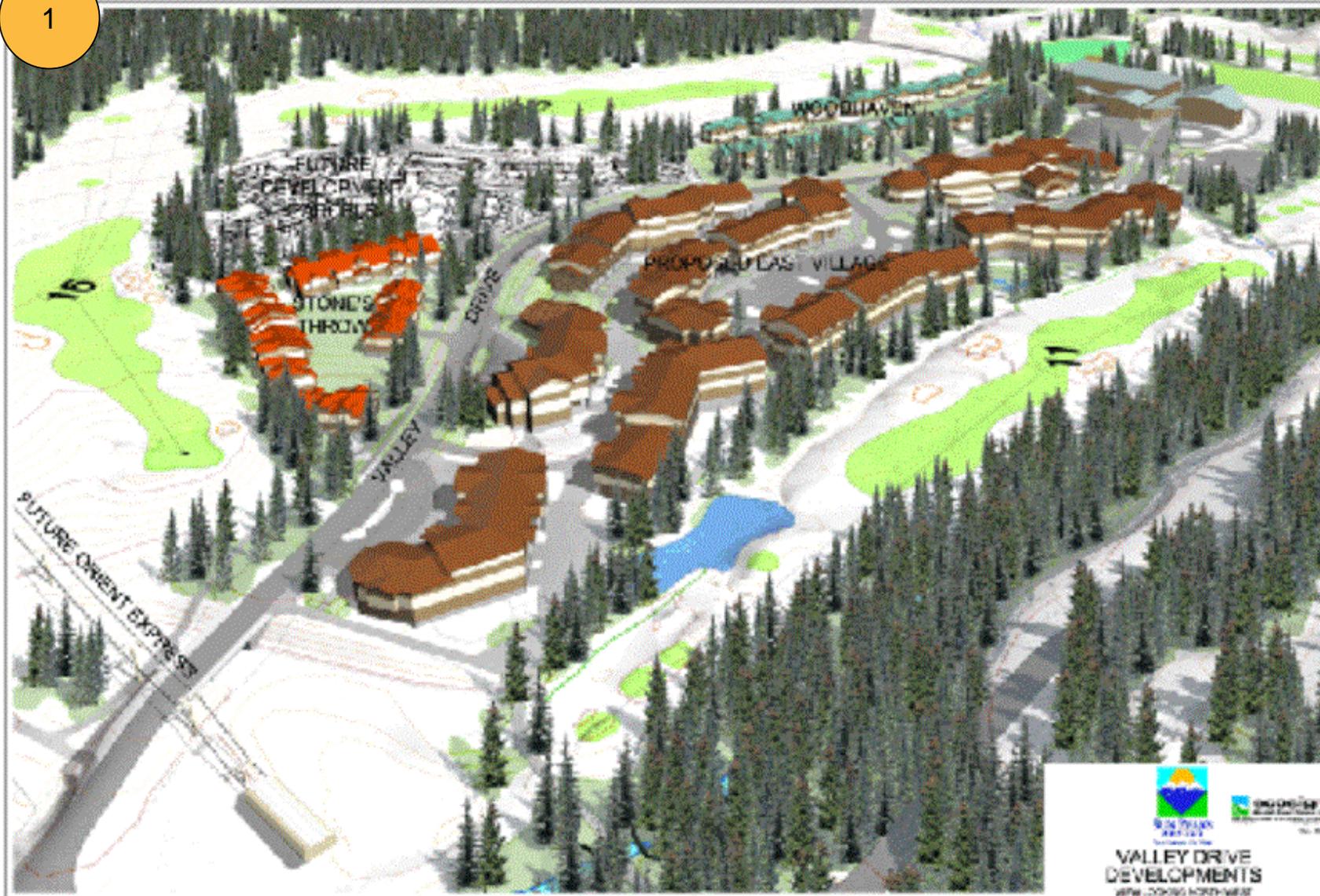
- 2.1 Amerikanisches Resort-Modell

Amerikanische Resorts (ein touristisches Produkt)



Amerikanische Resorts („masterplanned“)

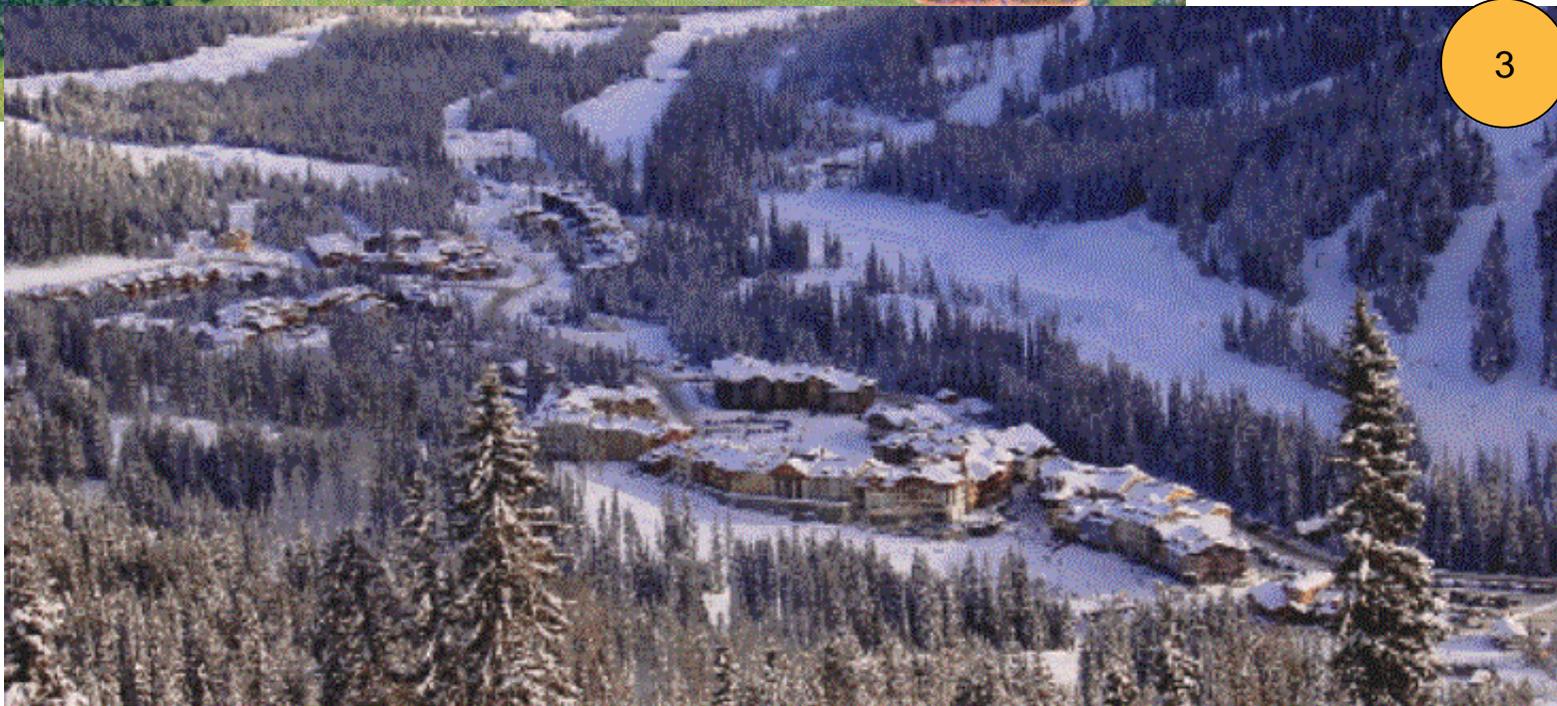
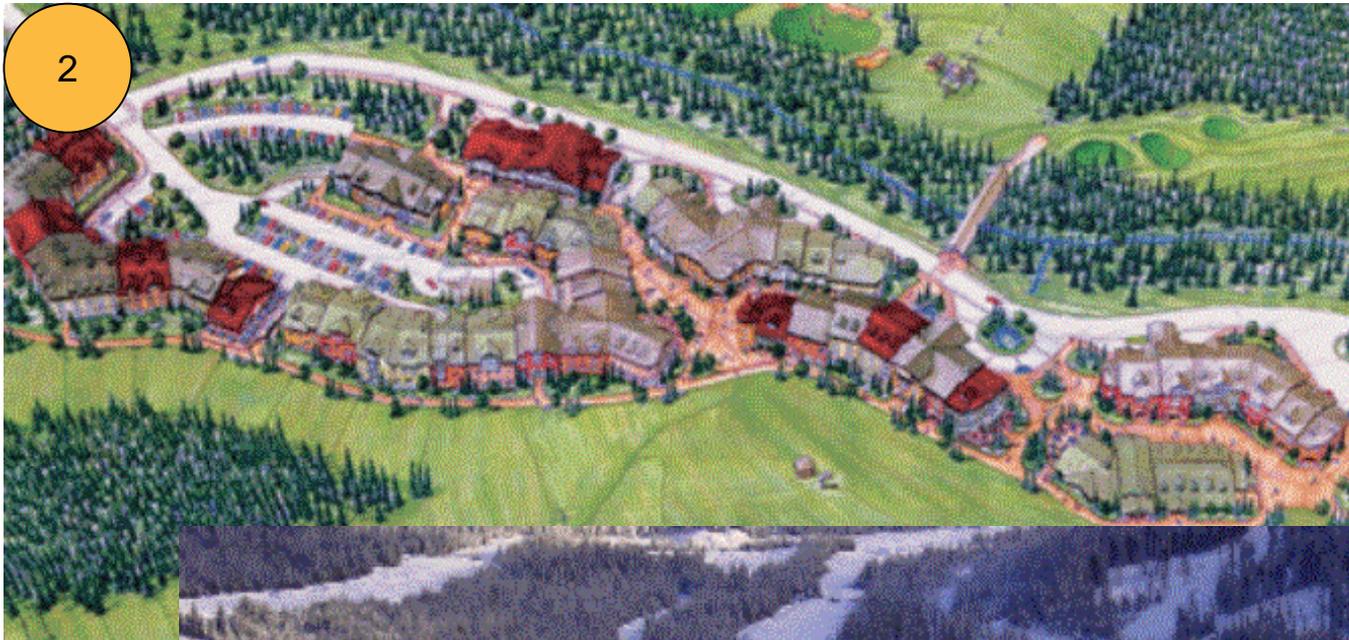
1



Quelle: ecosign



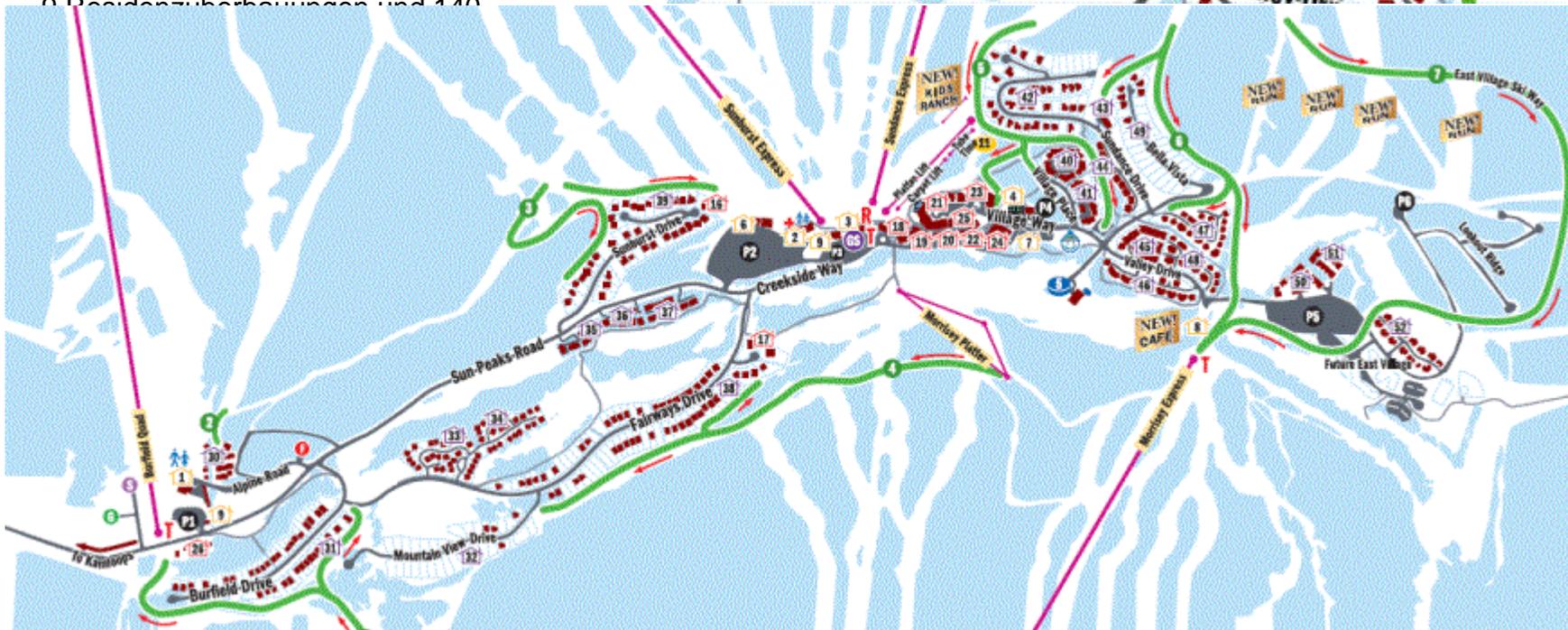
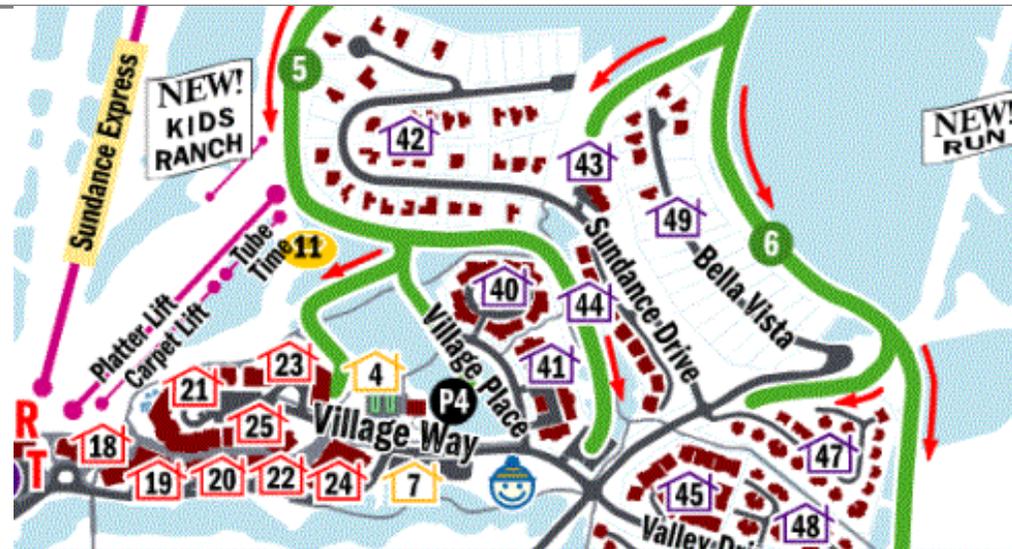
Amerikanische Resorts („masterplanned“)



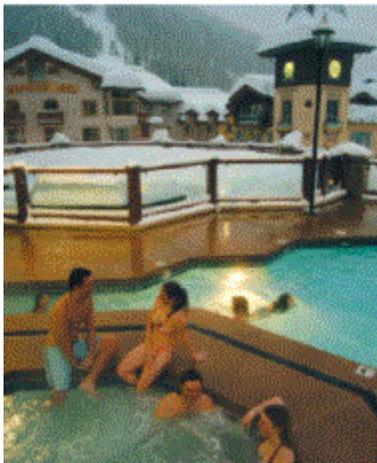
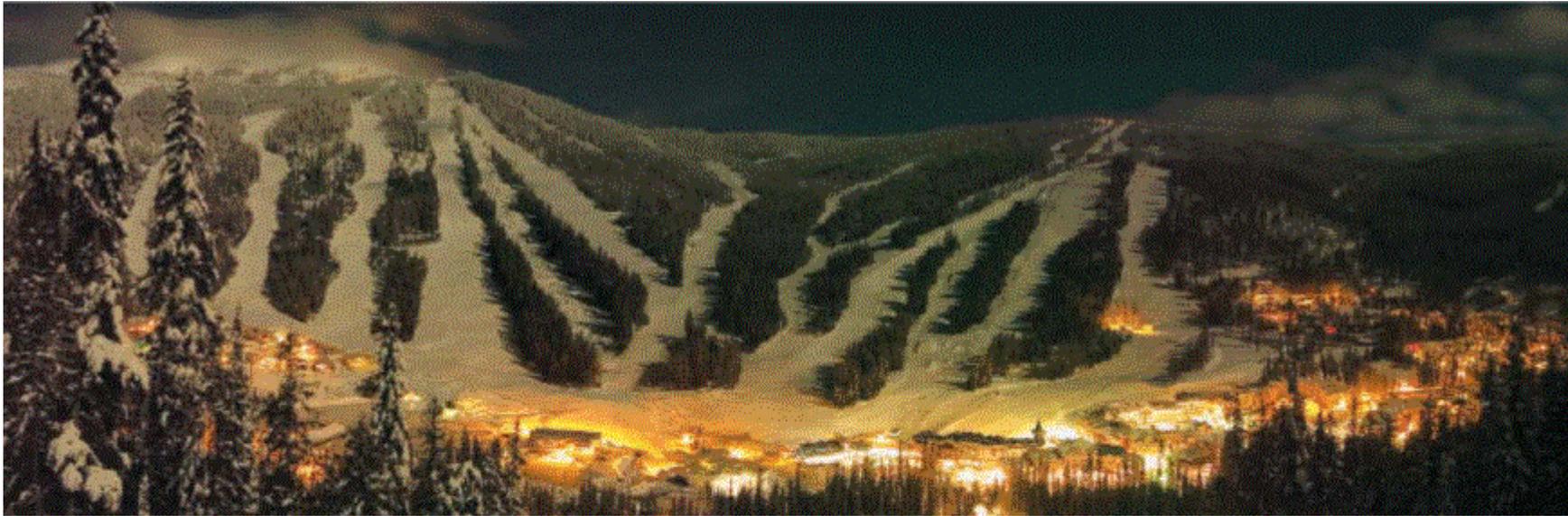
Amerikanische Resorts (funktionell)

Sun Peaks Resort (früher Mount Tod Ski Area)

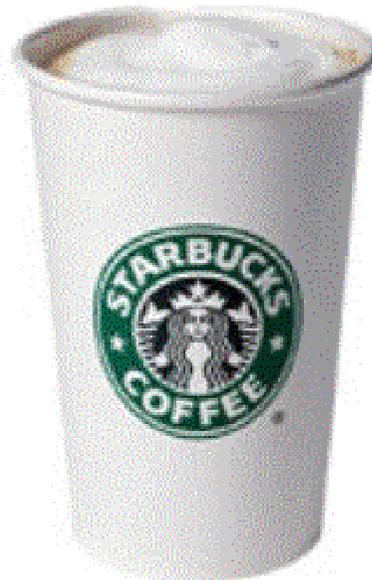
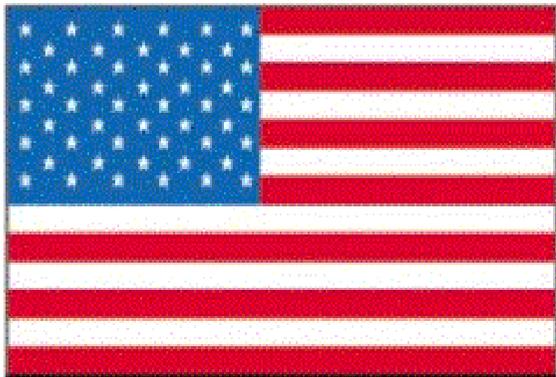
- 1992, Kauf durch Nippon Cable Co. Ltd., of Tokyo und Masterplan von Ecosign für ein "4-Seasons-Resort"
- Vorbild: Traditionelle Bergdörfer aus den Alpen.
- Elemente: Arkaden, Fussgängerzonen, Golfplätze, Skigebiet, Tiefgaragen, Tagungszentrum, Hotels, Erholungszentrum,
- Heutige Population: 500 Einwohner und 4'500 Gastbetten (1,000 Wohneinheiten in 7 Hotels, 9 Residenzüberbauungen und 140



Amerikanische Resorts (einladend)



Eine kleine „Kaffeegeschichte“

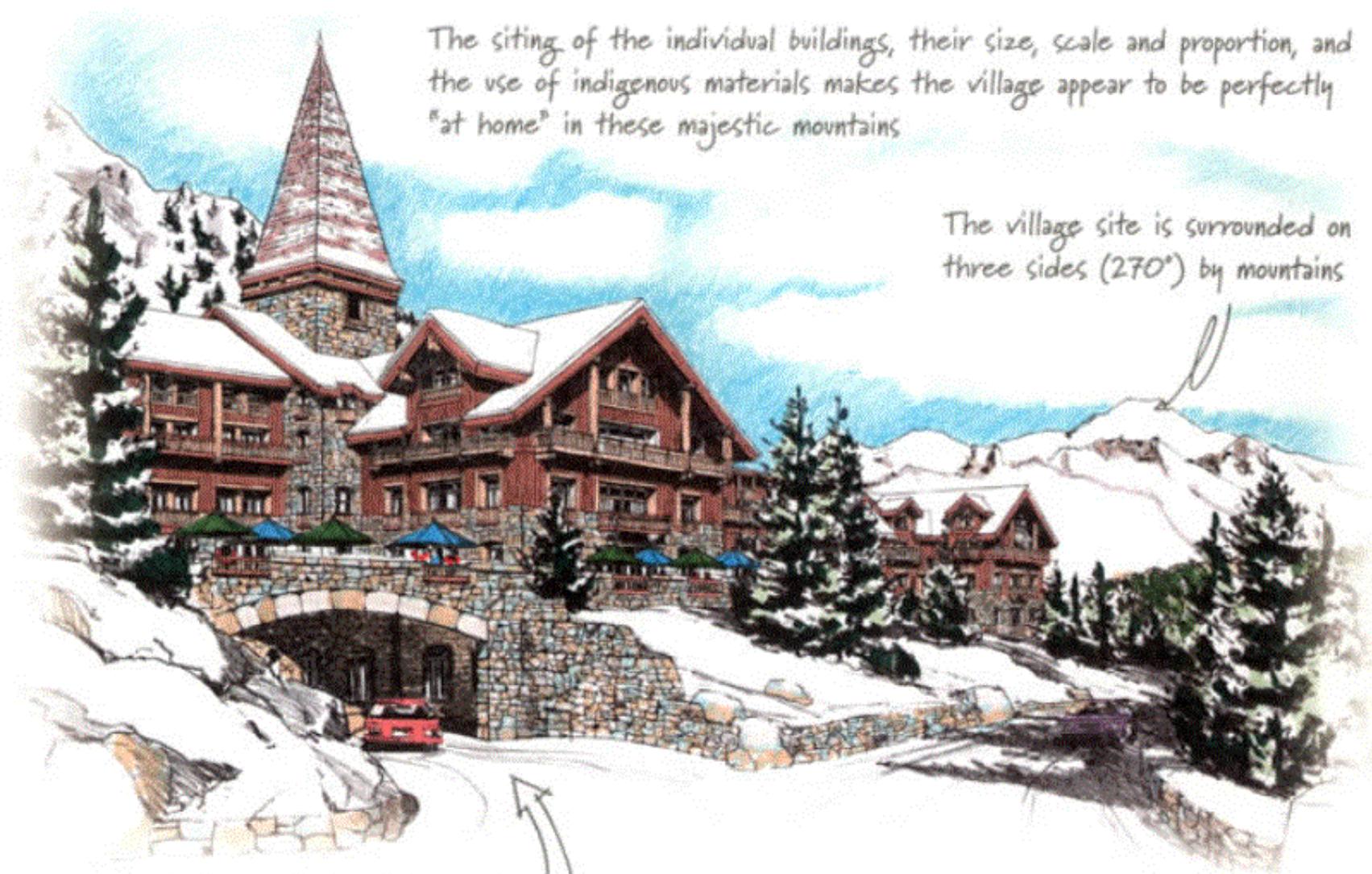


-
- Beispiel Arc 1950: Amerikanisches Resort-Modell in Frankreich

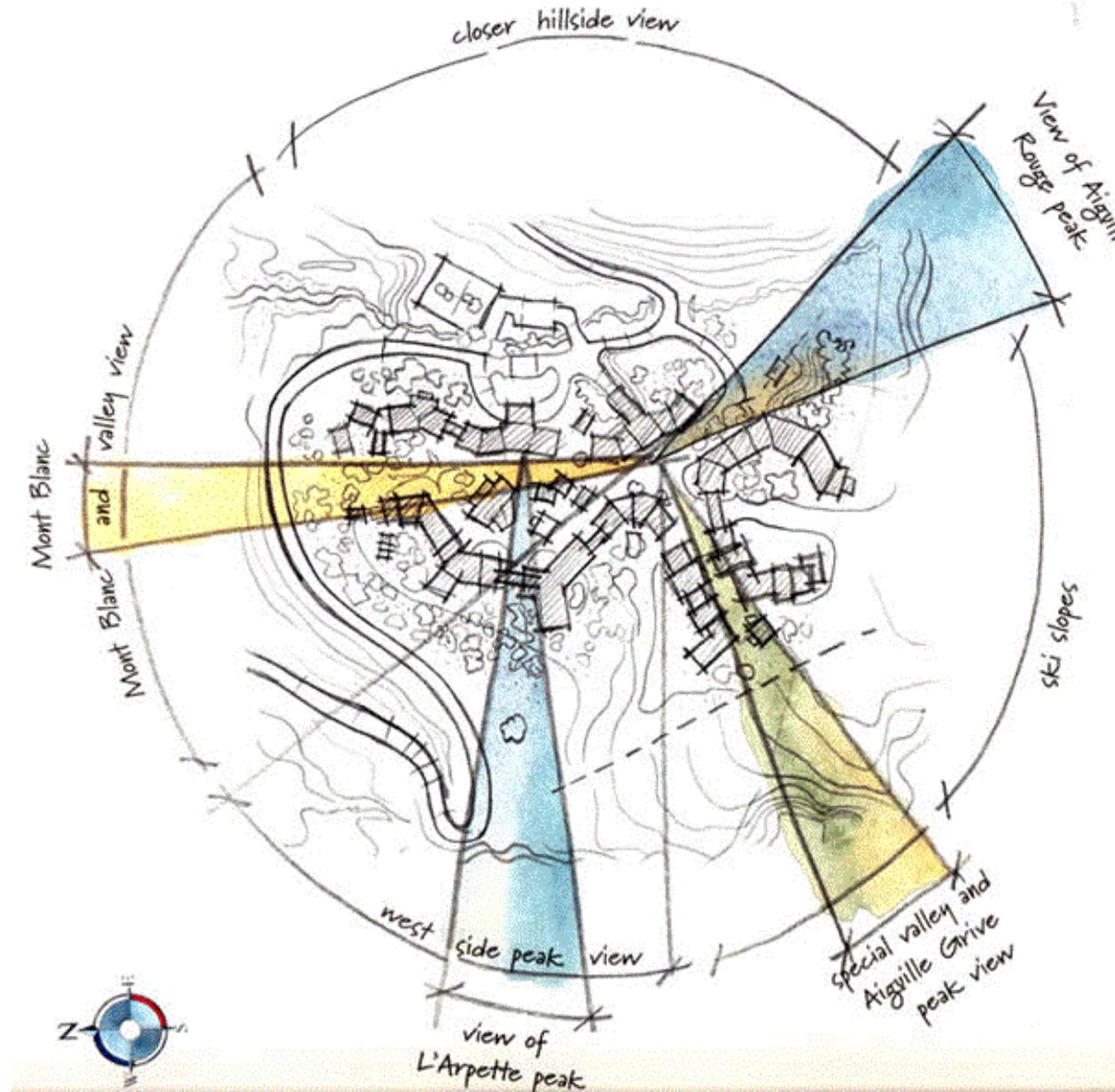
The siting of the individual buildings, their size, scale and proportion, and the use of indigenous materials makes the village appear to be perfectly "at home" in these majestic mountains

The village site is surrounded on three sides (270°) by mountains

Entrance to the village off of the road to Arc 2000









-
- 2.3 Neue Hotels in Südtirol / Tirol (und weiter im Osten)

Trends im modernen (erfolgreichen) Hotelbau...

... bezüglich Grösse der neuen Anlagen

- Familiengeführt: 35 – 80 Zimmer
- Direktorengeführt: 70 – 130 Zimmer
- Managementgeführt: 120 – 250 Zimmer
- Resorthotel: 200 – 350 Zimmer
- Luxushotel: 100 – 120 Zimmer
- Generell: je qualitativ tiefer das Produkt angesiedelt, umso mehr Zimmer

... bezüglich Standorte der neuen Anlagen

- Winterdestinationen (Wertschöpfung)
- Milde Sommerdestinationen (Wellness, Golf)
- Resort (Ganzheitlichkeit)

Quelle: Michaeler und Partner, Bozen (2006)

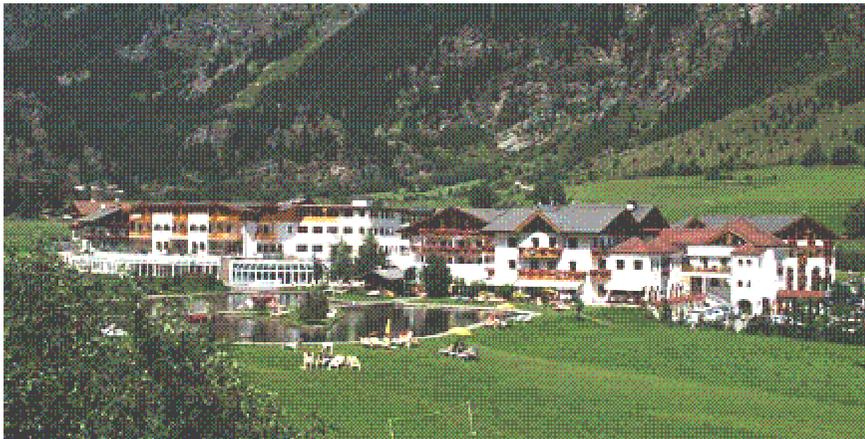


Typische Grosshotels in Südtirol



Sport und Wellness Resort Quellenhof

St. Martin im Passeiertal, 4 Sterne, Sport- und Wellnesshotel, eines der größten Sportangebote im Alpenraum, eigener 4-Loch-Golfplatz mit Driving Range, 210 Zimmer, ca. 230 Öffnungstage, ca. 92.000 Nächtigungen, Wellness-Bereich (5.000 m²)



Hotel-Resort Schneeberg

Ridnaun; 4 Sterne; Sport- und Wellnesshotel; 180 Zimmer; ca. 340 Öffnungstage, ca. 115.000 Nächtigungen; Wellness-Bereich (ca. 3.500 m²)



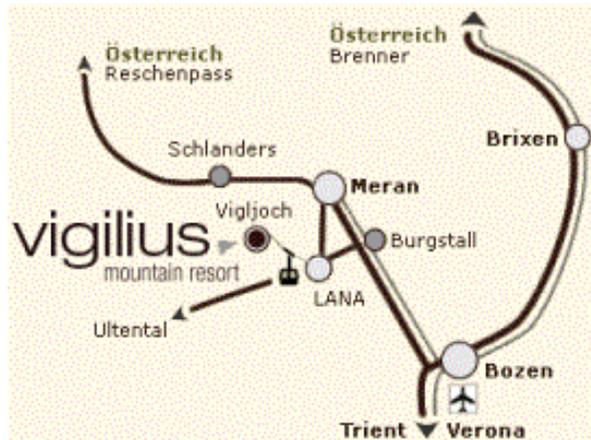
Beispiel Aquadome (Längenfeld - Sölden)



Kategorie: 4*+
Zimmer: 140
Angebot: Seminar, Wellness, Therme,
Kinder
Investition: ca. CHF 110 Mio.



Beispiel: Vigilus Mountain Resort (Lana - Meran)



vigilius mountain resort

meran, 2003

architecture, interior design,
communication concept. (25.000.000 euro)

2004 wallpaper design award.
perched on a mountain side
in the middle of south tyrol,
at 1500 meters accessible
only by cable car,
the vigilus experience
is one of surprise and tranquility,
nature, nurturing and steep
architecture in forces
at an exhilarating top retreat.

www.vigilius.it

technical infos

- 5 stars
- 35 standard rooms
- 6 suites
- 2 restaurants
- 1 bar
- 1 lounge
- 1 library
- 1 spa&wellness area
- 1 beauty area
- 2 conference rooms



Beispiel: Resort Borik



- 4 Hotels (Falkensteiner Club Funimation - 258 Zimmer / Hotel Adriana Select - 48 Junior-Suiten / Hotel Donat und Hotel Puntamika - 240 Zimmer)
- Falkensteiner Acquapura Thalasso & SPA Center mit ca. 2.300 m²



-
- 2.4 Beispiel Landal Green Parks (Chance für Schweizer Destinationen?)



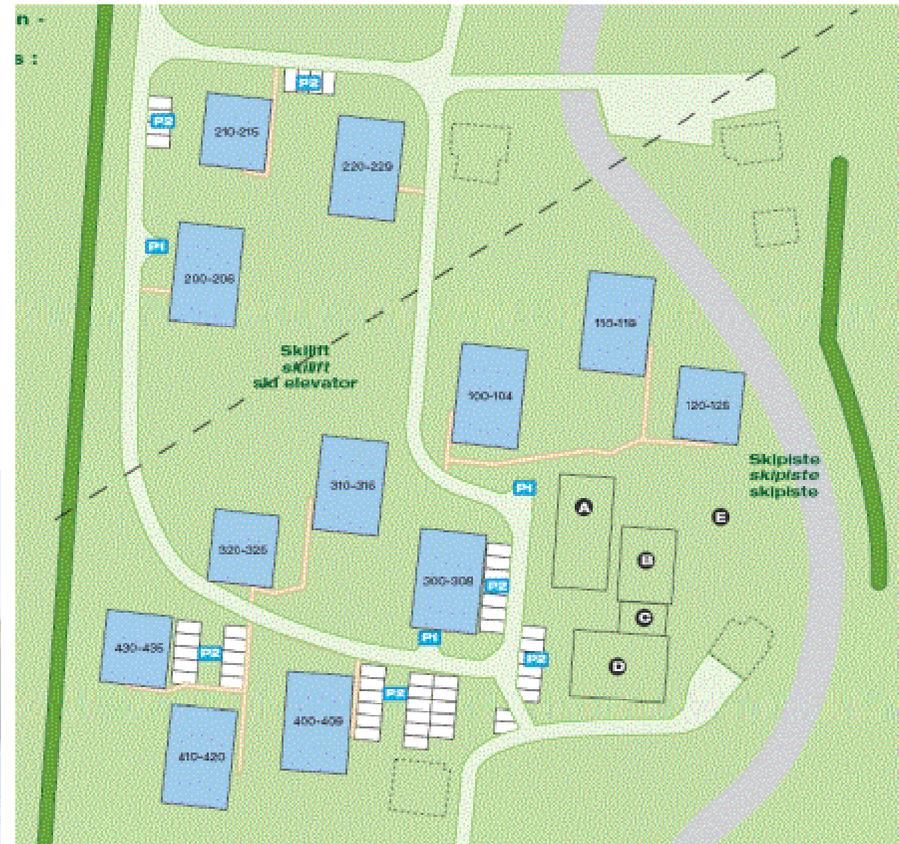
Landal Green Parks (Expansion in den Alpen)



Landal Green Parks (typische „Landal“ Architektur)



Landal Green Parks (Ski-in / ski-out)



-
- 3 Herausforderungen in Graubünden – Was können wir tun?

- 3.1 Ausgangslage

Hotelkonzepte in Graubünden



Feriendörfer

⇒ Zweitwohnungsgeschäft ermöglicht Investitionsschutz



Rider's Palace, Jugendherbergen, Cube

⇒ zum Teil Mischrechnungen (Bergbahnen können anders kalkulieren als Hoteliers)



Hotelketten (als Betreiber)

⇒ Wachstum notwendig, Investorenrendite oft fraglich (bzw. Quersubventionierung durch Zweitwohnungsgeschäft)



„Mäzenatenhotels“

⇒ Freude am Produkt

(Kommerzielle) Investitionen in klassische Individualhotels nicht in Sicht !!!!



Herausforderungen der Tourismusorte in Graubünden

- Wachstumsbehindernde Rahmenbedingungen
 - **teurer Boden**
 - fehlende geeignete und verfügbare „**Ansiedlungs- und Expansionsflächen**“
 - Raumplanerische **Konflikte mit Landwirtschaft und Umweltschutz**
- Oft **ungenügende Integration** von Tourismusangeboten und Siedlung (ski-in/out, bike-in/out, golf-in/out)
- Oft aus Tourismuskfunktionssicht **ungünstige Verkehrsplanung**
- Oft **keine „Postkartenidylle** in den Siedlungen“

- Kernfrage: Historisch gewachsen oder „demokratisch verplant“?

- Es braucht in vielen Fällen eine „**Tourismusbetterung**“!



Typische Elemente einer Masterplanung in Wintersportorten

- **Winterresorts** in den Alpen werden heute primär auf einer **Höhe von mind. 1'500 m. ü. M** entwickelt (Schneesicherheit).
- Das **Dorf wird „designed“** mit einem Masterplan. Dies ermöglicht eine optimale Gestaltung des Dorfes bezüglich Funktionalität, Architektur, Panoramablick, Besonnung und Dorfbild.
- Heutige Resorts zeichnen sich durch folgende **Elemente** aus:
 - Dorfzentrum und **Dorfplätze / Kompaktheit der Anlage** (ökologische, wirtschaftliche und soziale Vorteile)
 - **Ski in/out** (direkte Zugang zur Piste), bike-in/out, golf-in/out
 - Unterirdische Versorgung der Fahrzeuge – **Verkehrsfreies Dorf**
 - **Wasseranlagen** (Hallenbad, outdoor „hot tubs“, Seen, Bächlein)
 - Mischung aus **verschiedenen Komfortkategorien** in der Beherbergung
 - **Mischung aus kommerziell vermieteten Betten und Zweitwohnungen**, Vermietung erfolgt über verschiedene Hotelketten
- Entwicklung des Resorts erfolgt meist in **Etappen** (der Investorennachfrage entsprechend)
- **Golfplätze, Skigebiete und weitere touristische Infrastruktur** wird üblicherweise im Dorfkonzzept integriert (z.B. Golfplatz = Garten für Ferienwohnungen)



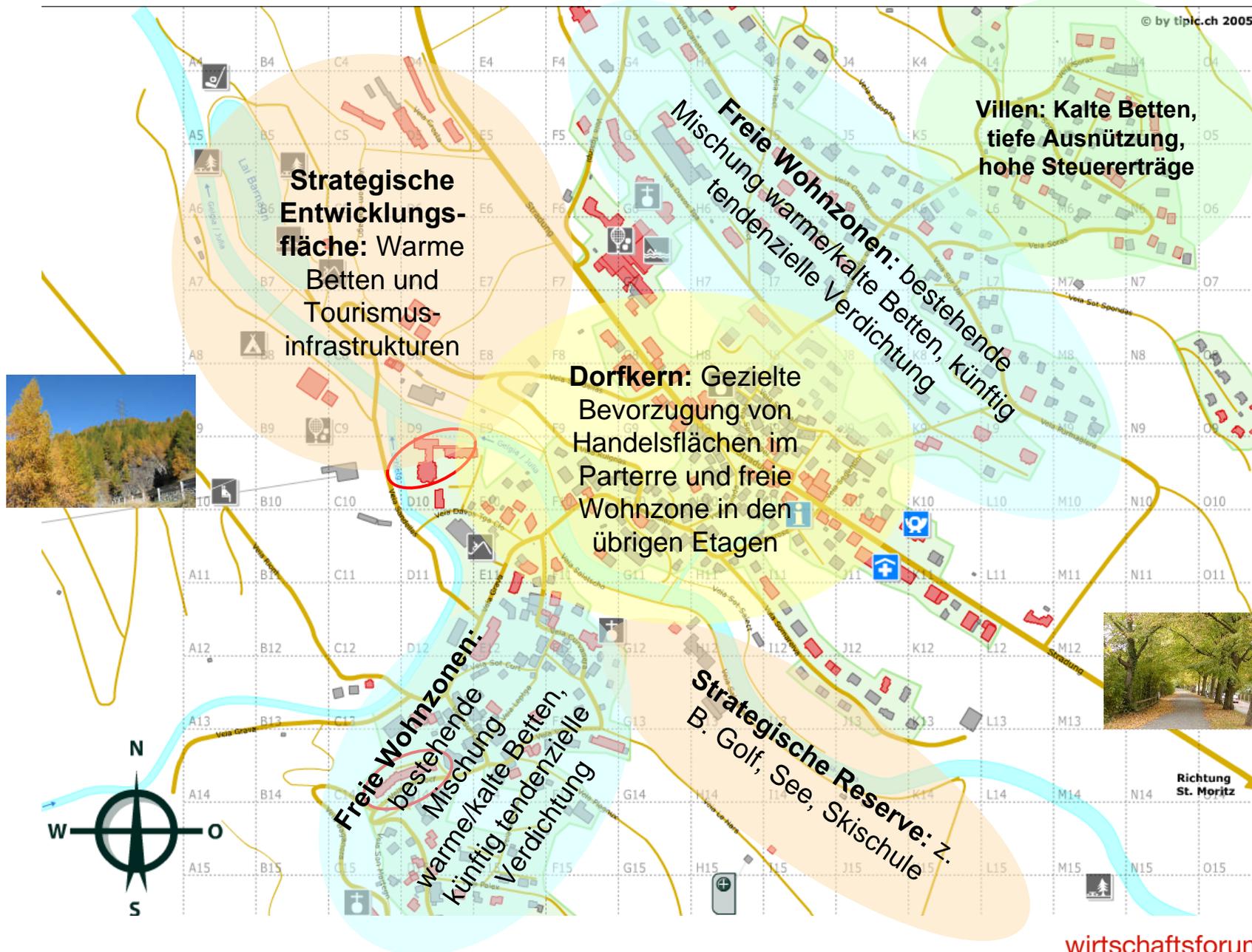
- 3.2 Fiktives Beispiel Masterplan Savognin

Disclaimer:

Alle Angaben sind fiktiv und dienen lediglich zur theoretischen Diskussion/Provokation des Denkens.

Savognin eignet sich als theoretisches Beispiel aufgrund der Grösse, der Herausforderungen, meiner Kenntnisse und der aktuellen Projekte.

Mögliche Masterplanung und Ansiedlung am fiktiven Beispiel (1)



Mögliche Masterplanung und Ansiedlung am fiktiven Beispiel (2)



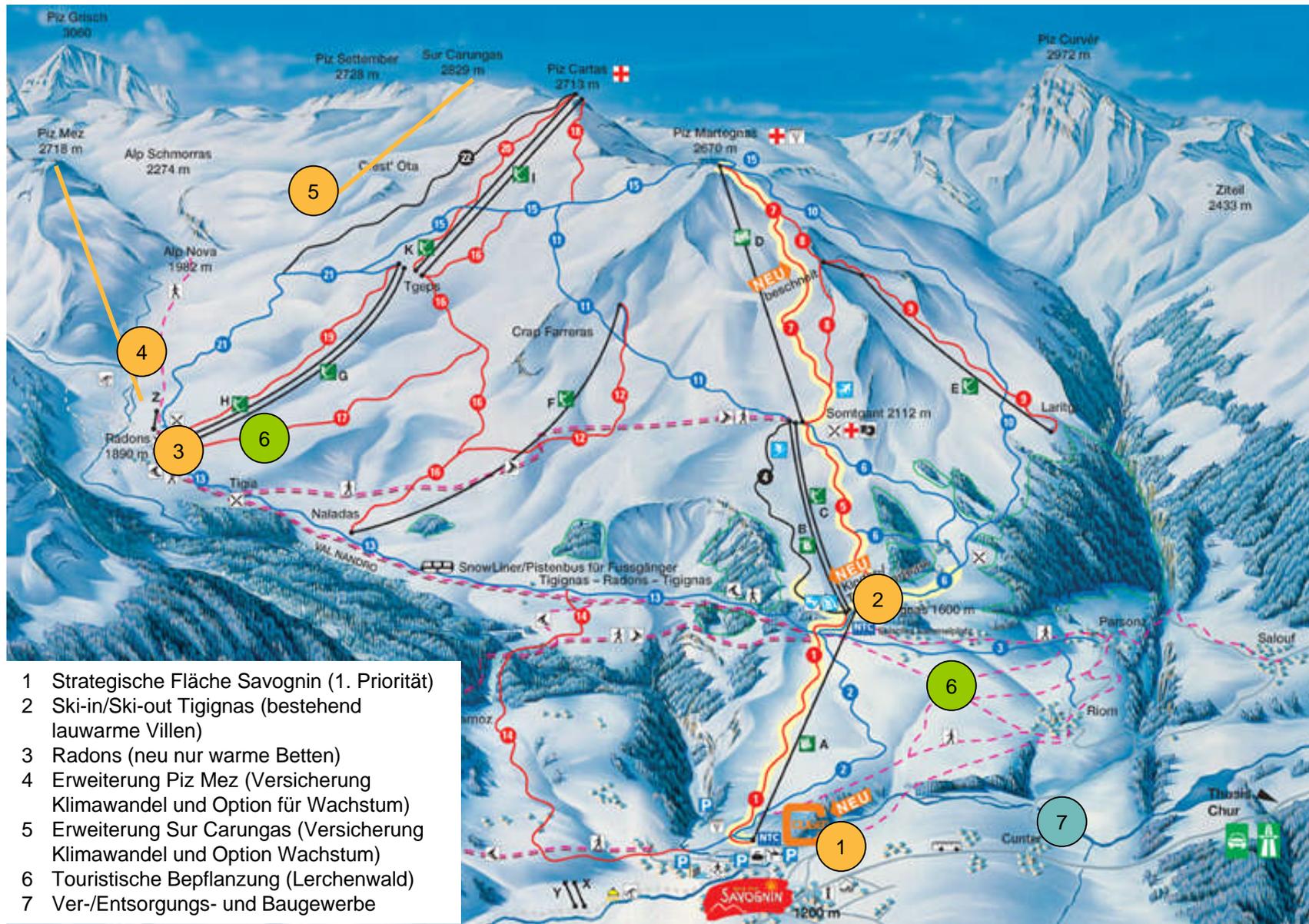
Mögliche Masterplanung und Ansiedlung am fiktiven Beispiel (2)



Touristische Bepflanzung (Lerchenwälder und Alleen)

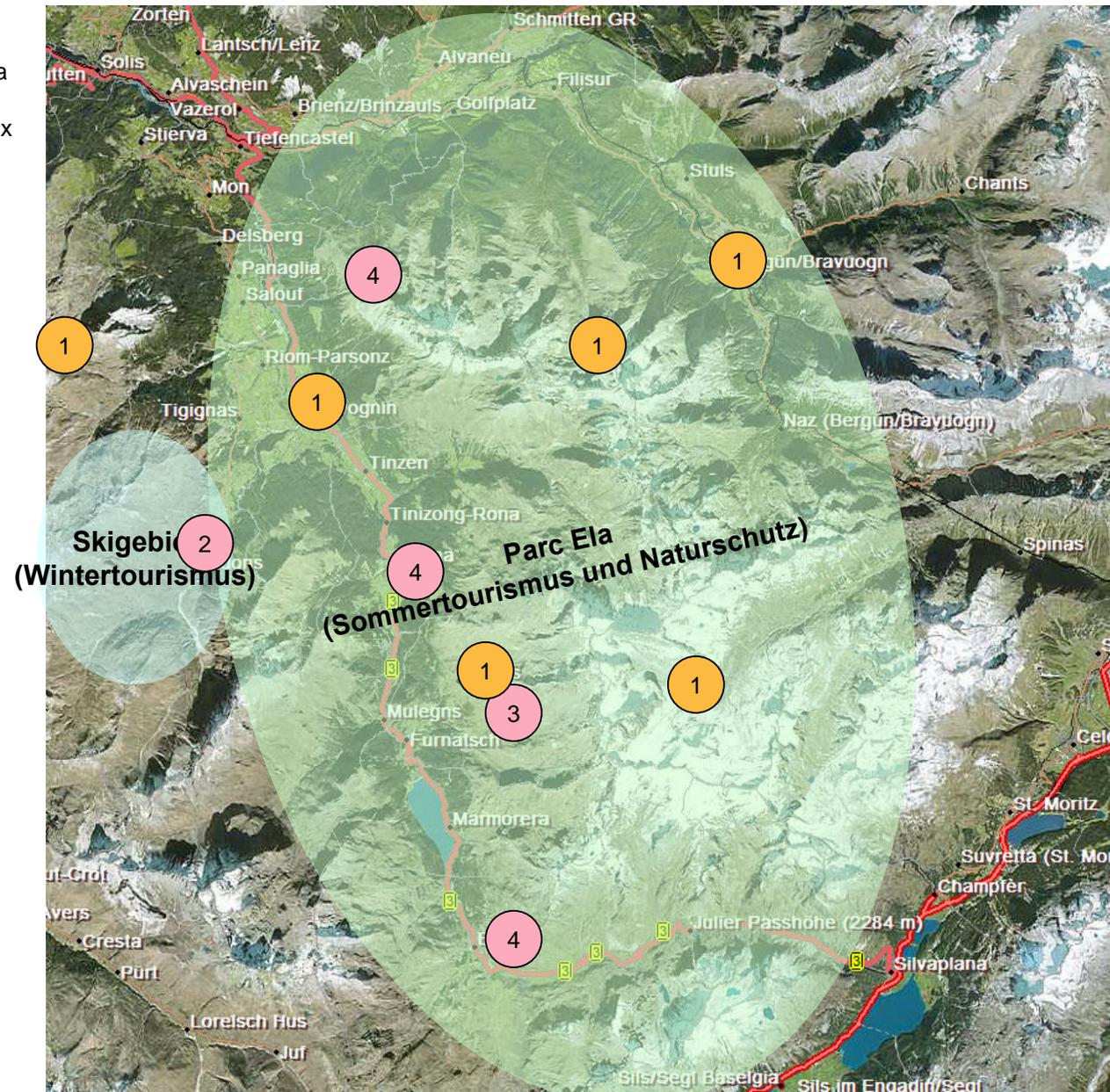


Mögliche Masterplanung und Ansiedlung am fiktiven Beispiel (2)



Mögliche Masterplanung und Ansiedlung am fiktiven Beispiel (2)

- 1 Ausgewählte bestehende Beherbergungsbetriebe im Parc Ela
- 2 Denkbares Skiresort Radons
- 3 Denkbares Luxus-Natur-Resort Flex
- 4 Denkbare neue SAC Hütten um Park Ela erlebbar zu machen.



- 3.2 Rolle Gemeinde / Politik

Rolle der Gemeinde / Politik

Gemeinde

- Aktive Ansiedlungspolitik (Flächen sichern und einbinden in Investorennetzwerke)
- Entwickeln Masterplan (Optionen, Vorstellungen, Varianten) und anschliessend Richtplan, Zonenplan und Bauvorschriften Schrittweise anpassen

Kanton

- Tourismusgemeinden in Sachen Masterplanung und Ansiedlungen unterstützen

Bund

- Anpassung / Flexibilisierung Raumordnung für Tourismusgemeinden wenn Masterplan vorliegt (insb. Bäuerliches Bodenrecht und Bauen ausserhalb der Bauzone) ⇒ **Lex Tourismusorte schaffen**



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Weitere Informationen und Referate zur Bündner Wirtschaft finden Sie unter:

www.wirtschaftsforum-gr.ch