Architekturtage Nairs

# Gemeinschaft allein reicht nicht

Seit Jahren kämpft das Engadin mit Wohnraumknappheit. Eine Lösung bieten gemeinschaftliche Wohnformen, wie sie städtische Genossenschaften vorleben. Doch lassen sich solche Modelle auf die Verhältnisse im Engadin übertragen? Dieser Frage gingen die sechsten Architekturtage Nairs nach.

20.10.2026 Korrespondent:in 5 min

Die Wohnraumfrage bewegt: Die Architekturtage stiessen beim Publikum auf grosses Interesse. Foto: Patrizia Vitali

Historiker Jon Mathieu ging in seinem Vortrag am Freitagabend auf die Wurzeln des Genossenschaftsgedankens im bäuerlich geprägten Engadiner Dorf ein. Anhand von Plänen und Beschreibungen des Chronisten Martin P. Schmid von 1733 aus Ftan zeigte Mathieu auf, wie die Instandhaltung der Brunnen, die Äcker- und Wiesenbewässerung und die Alpen im 18. Jahrhundert genossenschaftlich organisiert waren. Was das Publikum erstaunt: Entgegen der landläufigen Vorstellung, dass in den stattlichen Engadinerhäusern kinderreiche Familien wohnten, lebten dort aufgrund der frühen Sterblichkeit oft nur zwei Generationen von statistisch vier bis viereinhalb Personen. In den Grandhotels Ende des 19. Jahrhunderts findet Mathieu den kollektiven Gedanken wieder; geteilte Erlebnisräume für die Eliten entstanden. Ihr Betrieb erforderte kollektive Wirtschafts- und Arbeitsorganisationen.

**Studio für drei Monate gesucht**
Suche Studio für die Monate Juni/Juli/August 2027 für 1 Person;
Balkon wünschenswert.
Angebote unter 079 637 25 80

**Chasün – aus der Not entstanden**

Heute finden Hotellerie- und Gastronomiebetriebe kaum Unterbringungsmöglichkeiten für ihre Angestellten. Davon ist auch Hans Schmid vom Piz Linard in Lavin betroffen. Weil er für seine Angestellten keine Unterkünfte mehr fand, gleiste er zusammen mit dem Architektenpaar Marianne Baumgartner und Luca Camponovo das Projekt Chasün auf. Dank privaten Darlehen, A-fonds-perdu-Beiträgen und einem Verkäuferdarlehen konnte die gegründete Chasün GmbH das ehemalige Hotel Crusch Alba für 1,1 Millionen Franken erwerben. Das ursprüngliche Projekt musste jedoch wegen fehlender finanzieller Ressourcen redimensioniert werden; entstanden ist ein Personalwohnhaus mit kleinen Studios, geteilter Küche und einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss.

Die Bilanz falle durchwachsen aus, so Schmid. Entstanden seien zwar viele schöne Begegnungen. Das Projekt binde aber viele Ressourcen. Neben seiner eigentlichen Aufgabe als Hotelier sei ein Projekt wie die Chasün kaum zu stemmen. Er wünscht sich mehr Flexibilität von der Raiffeisenbank und der Graubündner Kantonalbank. «Private Investoren sollten mit ihren Grundpfandrechten ebenso im ersten Rang abgesichert sein wie die Banken», so sein Credo während der ersten Podiumsdiskussion «Wege zu einem anderen Wohnen: Initiativen und Projekte». Ausserdem sollten die Gemeinden mehr Grundeigentum erwerben, das sie im Baurecht abtreten können.

Einen vorbildlichen Weg geht Ramosch. Aufgrund der Fusion der Gemeinden im Valsot wurde das Schulhaus in Ramosch obsolet. Die 85 Schüler und Schülerinnen gehen mittlerweile alle in Strada zur Schule. Anstatt die Liegenschaft zu verkaufen, entschloss sich die Gemeinde dazu, daraus ein Mehrfamilienhaus für Einheimische zu machen. Urs Padrun gewann den Architekturwettbewerb: Sein Projekt «Caruso» zeigte den besten Umgang mit der bestehenden Struktur. Nächstes Jahr soll der Bau fertiggestellt werden. Die Gemeinde war sich dann auch schnell einig, die sieben Wohnungen nicht als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Die Gemeinde setze sich für ein aktives Dorfleben ein, so Gemeindepräsident Peder Caviezel. Sie investierte eine Million in die Butia und 700 000 Franken in die Ustaria im alten Schulhaus in Tschlin. Für Caruso genehmigte die Gemeinde 4,9 Millionen Franken.

**Zweitwohnungen neu denken**

Caviezel pflichtet Riet Fanzun bei, dass es einen anderen Umgang mit Zweitwohnungen brauche. Fanzun verwies in seinem Referat auf die Gemeinde Flims, welche bei wesentlichen Umbauten von Zweitwohnungen 50 Prozent entkoppelten Erstwohnraum fordert. Scuol verfüge über einen altrechtlichen Wohnraum von 98 Prozent, so Fanzun. Dieser drohe, als Erstwohnraum verloren zu gehen. Auch spricht sich Fanzun für eine Zweitwohnungssteuer aus. Diese Missstände müssten zuerst behoben werden, bevor man auf gemeinnütziges Bauen fokussiere.

Diese verfolgt die Fundaziun da Puntraschigna. Als gemeinnützige Stiftung will sie mit öffentlicher Unterstützung bezahlbaren Wohnraum für Einheimische erhalten und schaffen. Ihr wichtigstes Projekt ist das «Babetin» von Atelier Candrian Meier im Dorfkern von Pontresina, das künftig rund 20 Einheimischen mit Familien- und Nachfamilienwohnungen ein Zuhause bieten soll. Der Eingangsbereich soll als Gemeinschaftsraum genutzt werden können.

Finanziert wird das Vorhaben durch eine Kombination aus Eigenkapital, Beiträgen der Gemeinde, dem Fonds de roulement und Fremdkapital. Die Stiftung zeigt, wie eine Gemeinde über eine eigenständige Institution langfristig auf den Wohnungsmarkt einwirken kann: Durch den Fonds «Bezahlbarer Wohnraum», der sich jährlich aus 25 Prozent der Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer speist, kommt die Fundaziun da Puntraschigna unter anderen Begünstigten in den Genuss von Beiträgen.

**Basel versus Engadin**

Die Kurzreferate am Samstag verdeutlichten die Wichtigkeit von «Bottom-up-Initiativen», von Akteuren wie der Bürgergemeinde Samedan im Zusammenhang mit der geplanten Wohnsiedlung Promulins und den Gemeinden als Partner und Impulsgeber. Die 6. Architekturtage Nairs konnten jedoch nicht beantworten, wie städtische Genossenschaftsbauten wie etwa die Lyse-Lotte in Basel das Engadin inspirieren könnten. Dazu sind die Rahmenbedingungen einfach zu unterschiedlich. Geholfen hätte sicherlich eine Begriffsklärung: Wer sich als Mieter an einem Genossenschaftsbau beteiligt, hat einen anderen Gestaltungsspielraum als Interessenten einer gemeinnützigen Wohnung. Eine Dachterrasse mit Gewächshaus hat andere Aufenthaltsqualitäten als ein zehn Grad kalter Suler mit Ping-Pong-Tisch.

Die entscheidende Frage ist nicht nur, wie wir anders wohnen könnten, sondern welche politischen und finanziellen Bedingungen es dafür braucht. Lust auf Neues machte der international renommierte Bündner Architekt Gion A. Caminada, der mit seinem Charme, Witz und philosophischem Tiefgang das Publikum auf seiner Seite hatte. Zu erleben sind seine architektonischen Metaphern im Hotel Maistra in Pontresina.

Autorin: Bettina Gugger
Fotos: Patrizia Vitali

**Diskutieren Sie mit**

Schreiben Sie hier Ihren Kommentar

Zeichen: 0 / 1500

Ich erkläre mich mit den Kommentarregeln einverstanden

SENDEN