



Veliko prostora za malo korsi

Gradnja počitniških stanovanj v Alpah

Osnovni dokument



Vsebina

OZADJE	3
UVODNA BESEDA	4
GRADNJA POČITNIŠKIH STANOVANJ – LOKALNI IZZIV V GLOBALNEM KONTEKSTU	5
Povpraševanje po počitniških stanovanjih	5
Bilanca gradbene eksplozije	6
Strategije reševanja in njihova učinkovitost	7
Potrebne so dolgoročne odločitve	7
NARAŠČAJOČI TREND GRADNJE POČITNIŠKIH STANOVANJ NA CELOTNEM ALPSKEM OBMOČJU S POUČENJEM NA ŠVICI	9
Tirolska pogumno naprej	9
Trend se obrača tudi v Švici	10
Pot za ukrepe je odprta	10
Na koncu pa zaleže le prepoved gradnje	11
AVSTRIJA V ISKANJU NOVIH PRAVIL	12
Salzburški in tirolski model in njuna uspešnost	12
V navzkrižju z zakonodajo Evropske unije	12
Prikrita sekundarna bivališča	12
Samo urejanje prostora še ne zadostuje	13
ITALIJA: NERAVNOVESJE MED LOKALNIM PREBIVALSTVOM IN LASTNIKI POČITNIŠKIH STANOVANJ	14
Razširjenost počitniških stanovanj v Italiji	14
Občine z največjim porastom števila počitniških stanovanj	14
Strašljiva nesorazmerja	16
FRANCIJA: ALPE KOT ŽIVLJENJSKI PROSTOR ALI KOT OBJEKT POŽELENJA?	18
Velika poraba dragocenega prostora	18
Poskusi regulacije	18
Boj proti praznim posteljam se nadaljuje	19
Vključitev vseh vpletenih je ključnega pomena	19
NEMČIJA: DAVEK NA POČITNIŠKA STANOVANJA TER ZEMLJIŠKA POLITIKA	21
Lokalne skupnosti na območju bavarskih Alp poskušajo gradnjo sekundarnih bivališč zaustaviti z različnimi instrumenti	21
Davek na sekundarna bivališča kot instrument preprečevanja	21
Ne več, ampak večja sekundarna bivališča	22
SLOVENIJA: PAVŠALNA TAKSA ZA POČITNIŠKA STANOVANJA	23
GROZEČE PREGRETJE NEPREMIČNINSKEGA TRGA V ST. MORITZU	
– PRIMER MONDENEGA LETOVIŠČA IZ ŠVICE	24
Alarm v St. Moritzu	24

Ozadje

Pričujoči dokument je nastal na podlagi 87. številke informativnega glasila CIPRA-Info „Počitniška stanovanja kot izziv – veliko prostora za malo koristi“ (izd. 2008)¹, v kateri so avtorji z različnih vidikov osvetlili sporno in po vsem alpskem območju aktualno temo gradnje počitniških stanovanj. Številne splošne izjave in zaključne misli v raziskanih prispevkih ostajajo aktualne tudi v dolgoročnejšem pogledu. A razvoj se ni ustavil tudi na področju počitniških stanovanj: za pereče težave so na voljo nove rešitve, obstajajo osnutki novih zakonov ipd., pa tudi gradi se veselo naprej. Da bi lahko znanje o problematiki počitniških stanovanj na območju Alp, ki je zbrano v omenjeni številki glasila CIPRA-Info, ne izgubilo svoje aktualnosti, je CIPRA pripravila na to temo še dosje.

Dosje Gradnja sekundarnih bivališč na območju Alp obsega pričujoči dokument, ki tematske članke iz 87. številke biltena CIPRA-Info (2008) povezuje z dopolnjujočimi poglavji, kot tudi tekoče novice, publikacije in spletne povezave. Ker je obseg glasila vedno omejen, so nekateri vidiki iz razprave o gradnji počitniških stanovanj tudi v tem dokumentu upoštevani le obrobno. Poleg tega se nekatere teme ponavljajo, saj je članke napisalo več različnih avtorjev.

¹ CIPRA-Info je informativni bilten Mednarodne komisije za varstvo Alp (CIPRA), ki izhaja četrtletno. Na bilten se lahko brezplačno naročite na www.cipra.org. Tukaj je na voljo tudi spletni arhiv, v katerem so v formatu PDF zbrane aktualne številke informativnega biltena CIPRA-Info, ki si jih je prav tako mogoče presneti.

Uvodna beseda

Gradnja počitniških stanovanj je pogosto tisto področje, o katerem potekajo zelo protislovne razprave. Kako naj se torej glasi naslov tokratnega dokumenta? «Počitniška stanovanja: veliko prostora za malo koristi» ali «Počitniška stanovanja: potrebne so izmenjave!»? Kaj pa «Preprečimo prevelik razmah gradnje»? Različne osebe različno ocenjujejo probleme in priložnosti, ki jih prinaša problematika gradnje počitniških stanovanj. Nekateri so mnenja, da imajo v krajih, kjer gradijo tovrstna bivališča, številni prebivalci od tega korist, zato je pomembno, da se stopnja takega razvoja razumno omeji. Spet drugi poudarjajo, da problemi, kot je nerazumna raba pokrajine, ali pa dejstvo, da si lokalno prebivalstvo v številnih turističnih središčih zaradi grozljivo visokih cen zemljišča komajda še lahko privošči stanovanje, prinašajo le nizko stopnjo regionalne dodane vrednosti. Dejstvo je, da se tudi turistični kraji vedno bolj zavedajo težav, ki jim jih prinaša gradnja sekundarnih bivališč. Počitniške postelje, marsikateri jim pravijo kar «ledene postelje», so zasedene le nekaj tednov v letu in takrat najpogosteje naenkrat, denimo v božičnem času. To pomeni, da mora biti celotna infrastruktura (ceste, oskrba z energijo itd.) urejena tako, da imajo poleg domačinov in hotelskih gostov vedno na voljo dovolj prostora na cesti in dovolj možnosti za parkiranje tudi vsi lastniki počitniških stanovanj, pa čeprav se v petdesetih tednih v letu tam le redko pojavijo. Stroški so precejšnji, čeprav lastniki stanovanj zaradi izredno kratkega bivanja komajda prispevajo k dodani vrednosti lokalnega gospodarstva. Problematiko je zelo dobro povzel župan ene od francoskih turističnih občin: «Številne od naših turističnih občin danes ne živijo več od turizma, temveč od gradbeništva». Vprašanje, ali bosta take razmere v dolgoročnem pogledu lahko prenesla tudi pokrajina in regionalno gospodarstvo, ostaja neodgovorjeno. V pričujočem dokumentu se zato lotevamo problematike gradnje počitniških stanovanj, želimo pa tudi predstaviti ustrezne rešitve zanjo.



Slika 1: Počitniška stanovanja in hiše imajo za regionalno dodano vrednost skromen pomen, hkrati pa zahtevajo nesorazmerno veliko prostora. Na sliki: Tudi v italijanskem Sestrieru je velik del infrastrukture izven visoke sezone preprosto – odveč.



Slika 2: Počitniška stanovanja po eni strani v regijo prinašajo denar, vendar pa po drugi strani prav zaradi tega lahko lokalni nepremičninski trg dobesedno pregori. Tako so ponekod domačini iz njega dobesedno izrinjeni.

Gradnja počitniških stanovanj – lokalni izziv v globalnem kontekstu

Počitniška stanovanja v turističnih regijah so zelo star pojav. Že patriciji v starem Rimu so si ob morju ali v bližini toplic, na mirnih in lepih krajih blizu narave omislili vile, ki so jih uporabljali kot počitniška bivališča. Vila na podeželju je za lastnika pomenila ugled in veljavo, bila je tudi očiten znak bogastva. Še danes, 2000 let kasneje, se ta potreba ni prav nič spremenila.

Povpraševanje po počitniških stanovanjih

Po eni strani je lahko gradnja počitniških stanovanj zlasti v turističnih regijah, kjer je turizem predvsem sezonska dejavnost, pomemben vir ustvarjanja ekonomske dodane vrednosti, po drugi strani pa ima lahko nenadzorovan in nezadržen razvoj tega sektorja tudi negativne gospodarske, družbene in ekološke posledice. Na območju Alp so problemi, ki se pri tem pojavljajo, poznani že desetletja. Zato že od konca osemdesetih let poteka razprava, kako preprečiti ali vsaj nadzorovati nezaželene posledice rastoče gradnje počitniških stanovanj. Pri tem je postalo jasno, da je za razumevanje celotne problematike bistveno povpraševanje. Ali drugače povedano: kdor želi nekaj spremeniti, mora najprej spoznati načine ravnanja in prepoznati nagibe lastnikov počitniških stanovanj. Pri tem je treba upoštevati naslednje tri vidike:

1. Okvirni gospodarski pogoji

Sodobna zgodovina počitniških stanovanj v alpskem prostoru se začne z naglim gospodarskim razcvetom v šestdesetih letih, ko so širši sloji evropskega prebivalstva dosegli določeno raven blaginje. Vlaganje v nepremičnine se je številnim zdela varna in obetajoča naložba. Istočasno je smučanje postalo zelo priljubljen in za mnoge dosegljiv šport, kar je povzročilo širjenje zimskošportnih turističnih središč. Počitniška stanovanja so se gradili v vseh turističnih občinah na območju Alp. Zaradi ugodnega gospodarskega položaja se je v osemdesetih letih pojavil drugi val gradnje. Borza je cvetela, obresti so bile nizke. Razmere so prav vabile k naložbam v stanovanjsko gradnjo. Podobno se je zgodilo v preteklem desetletju, predvidevamo pa lahko, da bodo tudi v naslednjih desetih letih pogoji za gradnjo počitniških stanovanj ugodni. V tem obdobju se bodo prve številčno močne generacije, rojene v letih 1946-1966, že upokojile in bodo iskale varne možnosti za naložbe svojih prihrankov. Tovrstna bivališča so ena od obetavnih možnosti.

2. Privlačnost počitniških destinacij

Na gradnjo počitniških stanovanj pa ne vplivajo le okvirni gospodarski pogoji, temveč ima pomembno vlogo tudi sama privlačnost turistične destinacije. Šim priljubljenejši je pri gostih počitniški kraj, zanimivejši je za ljudi, ki si želijo tam kupiti počitniško stanovanje. Pomembno vlogo pri tem imajo tako racionalni kot emocionalni razlogi. S povsem računskega vidika si je mogoče v priljubljenih turističnih krajih obetati višji donos. Ti kraji so praviloma lahko dostopni, ponudba za goste je raznolika. Poleg tega imajo investitorji pogostokrat povsem osebne razloge za izbiro določenega kraja. Eden od razlogov je lahko dejstvo, da so tam že večkrat preživeli prijetne počitnice in se zato s krajem že identificirajo.

3. Nagibi za nakup stanovanja

Različne raziskave so pokazale, da so razlogi za nakup vikenda v različnih življenjskih obdobjih različni. Mlajše družine kupujejo vikende, ker so se odločile počitnice preživljati vedno v istem kraju. Drugi nepremičnino kupijo zato, da bi svojim otrokom zapustili varno naložbo. Spet tretji si z nakupom zagotovijo možnost, da lahko v vsakem trenutku zbežijo iz mesta v gore in se umaknejo stresnemu vsakdanu. Starejši kupijo počitniško stanovanje pogosto zato, da bi ga izkoristili v smislu »drugega doma«. Nekateri svojo nepremičnino oddajajo v najem in v njej vidijo le ugodno obliko naložbe svojih prihrankov.

Občinske uprave, ki spremljajo in analizirajo gospodarska in družbena gibanja z vidika povpraševanja, istočasno pa tudi upoštevajo konkurenčnost domače turistične regije, lahko predvidijo, kdaj se bodo

morale soočiti z morebitno problematiko počitniških stanovanj. Imajo možnost za pravočasno ukrepanje in vnaprejšnje oblikovanje okvirnih pogojev za razvoj njihove gradnje.

Bilanca gradbene eksplozije

Poleg ustvarjanja dodane vrednosti z gradnjo in prodajo prinašajo počitniška stanovanja turističnim krajem še druge prednosti:

- Počitniška stanovanja so turistične nočitvene kapacitete, ki se financirajo z zunanjimi viri. V regionalni gospodarski krogotok priteka nov kapital.
- Kupci počitniških stanovanj so močnejše povezani s krajem in imajo zlasti takrat, ko pripadajo tako imenovanim ključnim skupinam gostov, osrednjo vlogo pri zlasti verodostojnemu oglaševanju »od ust do ust«.
- Lastniki sekundarnih stanovanj v kraju samem pogosto še dodatno trošijo denar za nakup stanovanjske opreme in trajne potrošniške dobrine, kar je dobrodošel dodaten zaslužek za lokalno trgovino in obrt.

Počitniška stanovanja pa so za kraj tudi vir občutnih pomanjkljivosti:

- Zaradi njih je pozidava zemljišč v primerjavi s sorazmerno nizkim številom nočitev sorazmerno velika. Pogosto lastniki svojih stanovanj ne oddajajo, ampak jih uporabljajo sami. Tako je na primer za tipično trinpolosobno počitniško stanovanje v Švici za 80 do 120 nočitev letno zasedenih 50 kvadratnih metrov površine. V hotelirstvu je to razmerje zaradi boljše zasedenosti in gostejšega načina pozidave veliko ugodnejše.
- Lastniki uporabljajo vikende večinoma v visoki sezoni. To je sicer prednost lastniškega stanovanja, saj imajo tako na viških sezona v kraju zagotovljeno prenočišče. V visoki sezoni pa to povzroča še večjo gnečo in ozka grla. Povprečna zasedenost je nizka, s tem povezana finančna obremenitev za turistične kraje pa velika, kar ne velja le za cestno omrežje in turistično ponudbo. Tudi javna infrastruktura mora biti prilagojena kapacitetam v visoki sezoni. Sem spadajo storitve, tudi oskrba z vodo in odstranjevanje odpadnih voda. Poleg tega morajo turistične destinacije upoštevati posebne ekološke pogoje, saj ležijo v gorah ali na obalah, kjer so stroški za dodatne kapacitete še zlasti visoki.
- Zunaj sezone se turistične destinacije pogosto spremenijo v »mesta duhov«. Okenske žaluzije, spuščene več mesecev, ne motijo le domačinov, ampak kazijo celotno podobo kraja.
- Naraščajoče cene zemljišč in najemnin lahko povzročijo, da domače prebivalstvo ne bo več imelo dostopa do lokalnega stanovanjskega trga. Tokovi dnevnih migracij se bodo povečali.

pe primerjamo prednosti in pomanjkljivosti, se izkaže, da gradnja vikendov oziroma sekundarnih stanovanj kratkoročno sicer prinaša dobiček, dolgoročno pa povzroča velike stroške, ki jih je pri analizi stroškov in koristi nikakor ne smemo zanemariti. Odgovorni v turističnih regijah se morajo zato vedno vprašati, katera oblika gradnje počitniških stanovanj, vključujoč pripadajočo infrastrukturo, storitve in hitrost razvoja, je za kraj z družbenega in ekološkega vidika še sprejemljiva ter dolgoročno ekonomsko obvladljiva.



© Frank Schultze/Zeitenspiegel

Slika 3: Turistična sekundarna bivališča so zasedena predvsem v visoki sezoni. Preostali del leta delujejo nekatera stanovanjska območja ali pa celo mestna in vaška jedra kot izumrla.

Strategije reševanja in njihova učinkovitost

Počitniška stanovanja se vedno pojavijo takrat, ko postane kraj turistično zanimiv in ko morebitni zainteresirani vlagatelji razpolagajo z zadostno količino denarja ali drugimi možnostmi financiranja.

Ta so v današnji družbi blaginje vedno na razpolago. Kljub temu regije in občine lahko vplivajo na razvoj gradnje počitniških stanovanj, in sicer v okviru zemljiške politike (kolikšen obseg zemljišč je na razpolago za katere namene), oblikovanja trga počitniških stanovanj (npr. omejitev nakupov ali uvedba kontingiranja) in rabe počitniških stanovanj (predpisi o lastni uporabi in oddajanju v najem).

Da bi bilo mogoče v prihodnje razvoj na področju gradnje počitniških stanovanj uravnati učinkoviteje, je treba čim prej ukrepati. Pri tem mora biti jasno, da počitniška stanovanja niso že vnaprej nekaj slabega in da uravnavanje njihove gradnje v občini ne vpliva le na njeno konkurenčnost, ampak posredno vpliva tudi na konkurenčnost drugih krajev. Če občine ali regije tovrstno gradnjo premalo uravnavajo, tvegajo, da ne bodo sposobne nadzirati njenega razmaha – dokler ne pride do prenasičenosti v ponudbi. Če pa se občina vmešava preveč, lahko izgubi goste, kratkoročno in srednjeročno pa s tem tudi dohodek. Povpraševanje se lahko tudi preseli drugam, v druge kraje in regije.

Potrebne so dolgoročne odločitve

Primer gradnje počitniških stanovanj v Švici kaže posledice napačnih odločitev in prepoznega ukrepanja oblasti. Nezadržnemu razmahu njihove gradnje v šestdesetih in sedemdesetih letih so se v turističnih destinacijah uprli šele leta 1979, ko je začel veljati zakon o urejanju prostora.

Prepozno, kajti na lokalni ravni so bili kratkoročni ekonomski interesi žal pomembnejši od dolgoročnih perspektiv trajnostnega razvoja. Zaradi velikega povpraševanja se je gradilo naprej. Tudi tako imenovan. Kollerjev zakon, ki od začetka sedemdesetih let ureja prodajo počitniških stanovanj tujcem, ni pokazal merljivih rezultatov. Ker omenjeni zakon daje prednost notranjemu trgu, je razmah gradnje počitniških stanovanj in hišic po nepotrebnem povezal z gospodarskim ter družbenim razvojem prebivalstva.

Razvoja ni mogoče zaustaviti, zato je danes pomembno, da se izboljša raba že obstoječih objektov, spodbujati je treba obnovo in preureditev dotrajanih in neestetskih hiš ter stanovanj ter spremeniti oblike rabe teh objektov (denimo z dodatnimi storitvami). Nujno je treba oceniti zemljiško politiko v turističnih občinah in razviti dolgoročne perspektive. Tako je treba na primer ravnati zadržano pri gradnji manjših hiš in stanovanj, ki ne ustvarjajo velike dodane vrednosti in zato ne morejo vplivati na učinke zaposlovanja na lokalni ravni. Današnji izzivi na področju gradnje počitniških stanovanj v večini primerov izhajajo iz starih napak. Povpraševanja po počitniških stanovanjih ni mogoče zadrževati, vendar pa lahko trajnostno ravnamo s pomočjo lokalnih virov, ki so nam na razpolago. Pri tem nas ne sme zavesti prodaja posameznih parcel, temveč oblikovanje večjih življenjskih in doživljajskih prostorov. Dolgoročno gledano je to privlačnejše tudi za turiste.

Avtor: Pietro Beritelli, Univerza St. Gallen/CH

Viri:

Bieger, T./ Laesser, C. (2002): Reisemarkt Schweiz, Gesamtbericht. St. Gallen, 2002.

Bieger, T./ Beritelli, P. (2004): Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens. in: IDT-Blickpunkte, S. 5-6. St. Gallen, 2004.

Bieger, T./ Beritelli, P./ Weinert, R. (2005): Wissenschaftlicher Bericht, Projekt HotBeds. St. Gallen, 2005.

Beritelli, P. (2007): Zweitwohnungsbau - Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand. In: Bündner Monatsblatt, 2 / 2007. S. 121-136.

Krippendorf, J. (1986): Alpsegen Apltraum. Bern, 1986.

Müller, H./ Zegg, R. (1999): Die Bedeutung der Zweitwohnungen – eine Wertschöpfungsstudie im Oberengadin. in: Jahrbuch der Schweizerischen Tourismuswirtschaft 1998/99. St. Gallen, 1999.

Naraščajoči trend gradnje počitniških stanovanj na celotnem alpskem območju s poudarkom na Švici

Na najpriljubljenejših turističnih območjih v Alpah se od šestdesetih let dalje število vikendov občutno povečuje. Najprej so se počitniški objekti pojavili posamezno, pogostokrat na mestih, ki so s krajinskega vidika najlepša. Nato pa so se od srede šestdesetih let dalje začeli v večjem številu pojavljati še ogromni aparthoteli in značilne švicarske kočje izrednih dimenzij (imenovane chalets). Na začetku sedemdesetih let je gradbeni bum v Švici dosegel svoj prvi vrhunec. Razvoj je potekal popolnoma nenadzorovano. Počitniška stanovanja so hotelom odvzeli goste in s tem povzročili pravo odmiranje hotelske dejavnosti. Nasprotno so začeli od leta 1970 dalje kritični glasovi postajati vedno glasnejši: najprej zlasti varstvenikov krajine, a tudi turističnih delavcev. Javna kritika se v zadnjem obdobju širi, njen vpliv pa je vedno večji.

leto	št. vikendov v Švici	št. vikendov v Franciji
1980	240.000	
1983		2.370.000
2000	420.000 (11.8 % stanovanjskega fonda)	2.947.000 (9,8 % stanovanjskega fonda)
2005	pribl. 450.000 (lastna ocena)	3.095.000

Tabela 1: Gibanje števila vikendov v Švici in Franciji
Vir: švicarski Zvezni urad za statistiko in INSEE/F

Kolikšen je dejanski delež počitniških stanovanj, ne zna natančno povedati nihče. Definicije niso jasne («stanovanja, namenjena občasnemu bivanju»), statistični podatki nenatančni. Vsaka država v alpskem prostoru ima svojo metodo preštevanja: avstrijski državni statistični urad počitniška stanovanja in hiše v svoji statistiki obravnava kot sekundarna bivališča. Francoski Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) ne razlikuje med vikendi, službenimi in študentskimi stanovanji na urbanih območjih ter najetimi apartmaji, ter vse pojmuje kot »résidences secondaires«. Tudi v Švici diferenciranih statističnih podatkov s tega področju ni, sploh pa ne obstajajo zanesljivi podatki o desetisočih objektih na prostem, ki so se nekdaj uporabljali kot hlevi, in nekdanjih planinskih kočah, ki so spremenjene v vikend stanovanja in počitniške hiše.

Poglaviten razlog za tako nebrzdan razvoj gradnje vikendov je politika urejanja prostora, ki je bila vedno neučinkovita. Prav turistična območja pogostokrat razpolagajo z velikimi rezervnimi površinami zazidljivih območij, s katerimi ravnajo lahkomišno. Vpliv domačega gradbeništva poskrbi, da se nova zemljišča opredelijo za zazidljiva. Nedavno so trg počitniških stanovanj odkrile tudi mednarodne nepremičninske agencije, kar pomeni, da lahko pričakujemo nadaljnjo rast.

Tirolska pogumno naprej

Vendar pa obstajajo tudi prvi poskusi obvladovanja divje gradnje. Na Bavarskem lahko občine na vikende pobirajo davek, ki je leta 2006 občinske blagajne napolnil z 19 mio. evrov. Na Tirolskem so predpisi o gradnji vikendov občutno strožji kot v Švici, saj v turističnih krajih delež vikendov v celotni strukturi nepremičnin ne sme presegati osmih odstotkov. Vendar pa tudi tam vsa počitniška stanovanja niso tako opredeljena. Izredni predpisi dejansko stanje še dodatno zamegljujejo. Najemodajalec ima lahko do tri počitniška stanovanja v eni hiši, če se je na tem naslovu prijavil za stalno prebivanje. Francija je v celoti

opustila omejitve, ki so veljale za prostorsko ureditev, in sedaj predvsem s spodbudami poskuša doseči, da sekundarna bivališča ne ostajajo nezasedena mesece dolgo, temveč da so oddana v najem. S tem pa se gradbeni boom te panoge ni zmanjšal. V francoskih umetno nastalih počitniških naseljih živi le peščica domačinov in pozimi se ti kraji spremenijo v mesta duhov. Občine in lokalna obrtna podjetja se zato borijo za preživetje. Južna Tirolska je za celotno območje dežele predpisala, da mora delež enot, namenjenih primarni stanovanjski rabi, znašati 60 odstotkov. Od leta 2007 dalje tudi ni več mogoče tovrstnih enot po 20 letih spremeniti v sekundarna bivališča, kot je bilo to mogoče do takrat.

Trend se obrača tudi v Švici

V Švici je že nekaj časa občutiti jasen preobrat trenda v javni razpravi. Tako so leta 2003 številne znane osebnosti podprle poziv, ki ga je Švicarski sklad za varstvo narave naslovil na švicarsko vlado, naj v zgornjem delu doline Engadin uvede kontingentiranje enot, namenjenih sekundarni stanovanjski rabi. Na referendumu leta 2005 se je 72 odstotkov volivcev izreklo za regionalno pobudo o uvedbi kontingentiranja (gl. tudi prispevek Preplah v St. Moritzu, str. 20). V Zermattu, Saas Feeju, Crans-Montani (kanton Valais) in drugih krajih so izdali konkretne predpise glede kontingentiranja sekundarnih prebivališč. Prišlo je torej do sprememb. Kljub temu pa so občine, ki poskušajo stanje spremeniti, komajda deležne podpore nadrejenih državnih organov.

Iz tega razloga so okoljska združenja pred kratkim sprožila dve pobudi. Prva želi doseči, da se delež sekundarnih bivališč v celotnem stanovanjskem fondu na območju določene občine omeji na največ 20 odstotkov. Druga, širše zasnovana pobuda pa zahteva, da morajo država in kantoni prevzeti večjo odgovornost za trajnostni razvoj zemljišč in varstvo kmetijskih površin. Celotna površina območja, namenjenega gradnji, se v prihodnjih dveh desetletjih ne bi smela povečati. In tu so že prvi uspehi: na podlagi opravljenega primerjalnega popisa »ukrepov za usmerjanje trga počitniških stanovanj« (Rütter + Partner 2007) je 95 švicarskih občin, ki so bile vključene v raziskavo, sprejelo 42 prostorsko-ureditvenih ukrepov za usmerjanje njihove gradnje. V številnih občinah trenutno poteka razprava o uvedbi posebnega davka. Vendar pa v Švici zaenkrat za to še ni ustrezne zakonske podlage.

Pot za ukrepe je odprta

Občinam, ki želijo na tem področju delovati uravnavno, je na voljo cela vrsta instrumentov:

- **Določitev primarnih stanovanjskih con:** ta v odstotkih določa bivalni prostor, ki mora biti namenjen lokalnemu prebivalstvu. Kljub temu pa tak načrt v občinah, kjer število prebivalstva upada, nima veliko koristi,
- **bonus-malus sistem:** gradnja novih počitniških stanovanj je dovoljena le v primeru, da se istočasno gradijo stanovanja, namenjena primarni rabi,
- **tirolski model:** določa, da delež vikendov na občinski ravni ne sme preseči določenega praga,
- **fiskalni ukrepi:** praviloma so takse in davki za sekundarna prebivališča glede višine s pravnega vidika omejeni, zato pogosto nimajo večjega vpliva na trg,
- **(obvezno) oddajanje v najem:** to metodo je predlagal že Jost Krippendorf (Die Landschaftsfresser, 1975), v praksi pa se uspešno izvaja v kanadskem Whistlerju,
- **kontingentiranje:** ta domnevno najpripravnejši ukrep omogoča dolgoročno in ciljno usmerjeno uravnavanje ponudbe. Z upoštevanjem trajnostne rabe pokrajine mora biti cilj kontingentiranja zmanjševanje fonda počitniških stanovanj, ki ga je tako treba postopno zmanjševati,
- **počitniški kraji, ki gostom nudijo t.i. »served apartments«:** ta model poskuša povezati gradnjo prenočišč za goste z ustvarjanjem delovnih mest. Če so taki modeli ekonomsko neuspešni, obstaja nevarnost, da stanovanja postanejo zasebna sekundarna bivališča.

Na koncu pa zaleže le prepoved gradnje

Večina teh ukrepov lahko rast gradnje počitniških stanovanj sicer omeji, vendar bo pravi preobrat mogoče doseči le s prepovedjo. Kako je to mogoče izvesti v praksi, so pokazali na Tirolskem. Švicarski sklad za varstvo krajine zato zahteva, da se država skupaj s kantoni v tem smislu bolj zavzame za omejitev gradnje počitniških stanovanj in s tem zavaruje krajino pred pozidavo. S tem namenom je izoblikoval naslednje konkretne predloge:

- 1.) Prevelike rezervne površine zazidljivih zemljišč na turističnih območjih je treba omejiti.
- 2.) Širitev zazidljivih zemljišč ne more potekati brez izravnave: kdor določeno zemljišče opredeli za zazidljivo, mora neko drugo zemljišče opredeliti za nezazidljivo.
- 3.) V načrtih prostorskega razvoja in rabe zemljišč mora biti določeno, da se na nekaterih območjih ne sme graditi počitniških stanovanj oz. hiš (v predelih, ki so zelo pomembni in vplivajo na podobo kraja in na območjih, ki so pomembna za socialno življenje; plansko predvidena zaščita hotelirske dejavnosti). Predmet razprave bodo morale postati tudi obnove in rušitev vikendov, ki jih nihče ne uporablja.
- 4.) Obveznost kontingentiranja in absolutna omejitev deleža vikendov.
- 5.) Obvezno oddajanje v najem in zagotavljanje spodbud v takih primerih: vendar pa lahko tudi tak ukrep škodi hotelirstvu in povzroči preobremenjenost turističnega kraja.
- 6.) Uvedba regulacijskih davkov za sekundarna bivališča in predpisov za rabo energije v teh objektih.

Avtor: Raimund Rodewald, vodja Švicarskega sklada za varstvo pokrajine

Prva hotelska vas v Švici

Vas Vnà v spodnjem delu švicarske doline Engadin je 1. maja v celoti postala – hotel. Središče hotelskega projekta je stavba Piz Tschütta, v kateri sta bila nekdanje gostišče in kulturni dom, v njej pa od leta 1995 ni živel nihče več. Danes so v njej urejeni recepcija, restavracija, dnevni prostor, knjižnica, trgovina in pet turističnih sob. Pri skrbni obnovi tri stoletja stare zgradbe se je ohranila stavbna dediščina zgodovinskega pomena. Za turiste je na voljo še deset sob, ki so porazdeljene po zasebnih hišah oz. počitniških stanovanjih v vasi. Gostje imajo seveda na razpolago celotno hotelsko infrastrukturo.

S projektom želi občina, ki šteje 70 prebivalcev, zaustaviti odseljevanje, istočasno pa je projekt tudi primer t.i. pametnega prenočitvenega koncepta. Pozidave novih zemljišč s počitniškimi stanovanji ni bilo, saj so bile izkoriščene obstoječe kapacitete. Za ureditev »hotelske vasi« je bil oblikovan model javno-zasebnega partnerstva, ustanovljen pa je bil tudi sklad Fundaziun Vnà, ki je za izvedbo projektne ideje prispeval dva milijona švicarskih frankov. Skoraj polovico sredstev predstavljajo posojila, četrtno donacije in prostovoljni prispevki, drugo četrtno pa delniški kapital delniške družbe Piz Tschütta, ki je odgovorna a obratovanje kompleksa.

Več informacij na www.fundaziunvna.ch

Avstrija v iskanju novih pravil

Potem ko je v šestdesetih in sedemdesetih letih 20. stoletja v Avstriji število vikendov skokovito naraslo, je večina avstrijskih zveznih dežel poskušala ta razvoj uravnati. V desetletju, ki je sledilo, so v svojo zakonodajo na področju urejanja prostora vnesle posebne predpise za gradnjo vikendov. Najprej je bila v središču pozornosti gradnja počitniških apartmajev, vasi in naselij, ki naj bi bila odslej dovoljena le na vnaprej določenih območjih. Poleg tega je več zveznih dežel uvedlo z zakonom predpisani nadzor nad prodajo nepremičnin, k je zadeval zlasti tujce. Glede bližajočega se pristopa avstrijske države k Evropski uniji so v tem obdobju predvsem Tirolska, Salzburg in Vorarlberg poskušali na ta način preprečiti prodajo omejenega poselitvenega prostora tujcem.

Salzburški in tirolski model in njuna uspešnost

Zvezna dežela Salzburg je bila prva, ki je razvila zgleden regulativni sistem: v novi zakonodaji na področju urejanja prostora na Salzburškem iz l. 1992 je bil pojem sekundarnega bivališča oziroma vikendov zelo široko zastavljen. Vključeval je namreč vse vrste sekundarnih bivališč, ki so se po tem zakonu smela graditi le še za na v ta namen določenih območjih. Zasebne sobe in turistična sekundarna bivališča, ki naj bi se oddajala, v to ureditev niso bila vključena. Nova območja za gradnjo počitniških stanovanj so lahko določile le še občine, v katerih delež sekundarnih bivališč v celotnem fondu stanovanj ni presegel 10 %. Zaradi uveljavitve novih predpisov je zakon o trgovanju z zemljišči (ta ureja prodajo in nakup nepremičnin) leta 1993 določil, da je treba za prodajo gradbenih zemljišč pridobiti soglasje pristojnih upravnih organov. Uveden je bil Inštitut pooblaščenca za trgovanje z zemljišči, ki ima nadzorno funkcijo. Izkazalo se je, da je salzburški model učinkovit: število vikendov se je občutno zmanjšalo.

Še strožje predpise so uvedli na Tirolskem, kjer je zakonodaja iz leta 1994 na področju urejanja prostora najprej v celoti prepovedala gradnjo novih sekundarnih bivališč. Podobno kot v Salzburgu je zakon o trgovanju z zemljišči iz leta 1996 uvedel splošno obveznost izdaje dovoljenja v primeru trgovanja z zemljišči. Kasneje je ustavno sodišče določbo o prepovedi gradnje sekundarnih bivališč razveljavilo s sklepom. Prostorsko ureditvena zakonodaja iz leta 1997 zato določa, da je tovrstna gradnja dovoljena le še v občinah, kjer njihov delež v celotnem stanovanjskem fondu ne dosega več kot 8 %. Poleg tega je bil predpisan tudi seznam vse sekundarnih bivališč.

V navzkrižju z zakonodajo Evropske unije

V tirolskem primeru je postalo jasno, da bodo prizadevanja za nadzorovanje gradnje sekundarnih bivališč prišla v navzkrižje z načelom prostega pretoka oseb znotraj Evropske unije. Evropsko sodišče je leta 1999 odločilo, da splošni postopek za izdajo dovoljenja, ki ga je treba izpeljati pred nakupom zemljišča, ni v skladu z načelom prostega pretoka kapitala in skriva v sebi nevarnost, da bi prišlo do diskriminatorne uporabe. Kasneje so morale zahodnoavstrijske zvezne dežele določbo o pravici do prometa z zemljišči omiliti. Na Tirolskem je tako treba od leta 1999 dalje le še predložiti izjavo kupca, da na kupljenem zemljišču ne bo gradil počitniškega stanovanja (t.i. model izjave). Na Salzburškem so leta 2002 razveljavili predpise, ki so urejali nakup gradbenih zemljišč, ukinjen je bil tudi statut pooblaščenca za promet z zemljišči. Tudi na Vorarlberškem od leta 2004 dalje tovrstnih omejitev ni več.

Prikrita sekundarna bivališča

Na primeru dežele Salzburg, ki je leta 2001 na območju zahodne Avstrije s 7 % dosegla največji delež prijavljenih sekundarnih bivališč, lahko prepoznamo nekatere značilne trende:

– Že obstoječa stanovanja v večjem obsegu kupujejo neavstrijski državljani EU. Da bi se izognili uvrstitvi stanovanja v skupino sekundarnih bivališč, se pogosto zgodi, da ima eden od družinskih članov kupca v občini, kjer je stanovanje, formalno prijavljeno stalno prebivališče ali pa je stanovanje namenjeno za oddajo. V kolikšnem obsegu lastniki dejansko uporabljajo svoje stanovanje, je zelo težko preveriti ali pa bi bilo to mogoče le z visokimi stroški. Nasprotno pa je mogoče dokazati dvig cen na stanovanjskem trgu v prizadetih občinah, saj so nepremičnine za domačine deloma postale nedostopne. V večjih stanovanjskih objektih je zato že vnaprej pričakovati konflikte med stalnim prebivalstvom in vedno znova izmenjujočimi si dopustniki.

– V zadnjem času se pojavlja vedno več naselij švicarskih koč (chalet) ali planšarskih vasi, deloma na krajinsko privlačnih lokacijah zunaj trajnega poselitvenega prostora. Največkrat gre za prenočitvene objekte komercialnega značaja, posamezne objekte pa naj bi kupili zasebni investitorji. Peprav je v prostorskoureditvenem postopku določena pogodbeno obveznost oddaje stanovanja v turistične namene, še vedno ostaja tveganje, da se bo to kasneje uporabljalo kot zasebno počitniško stanovanje. Poleg tega je raba zemljišč za namene gradnje tovrstnih naselij praviloma zelo široka. V avstrijski zvezni deželi Salzburg si sedaj prizadevajo za spremembo programa razvoja podeželja, na podlagi katerega bo le na podlagi lastnega stvarnega programa zunaj trajnega poselitvenega prostora mogoče določiti zazidljiva zemljišča, namenjena prenočitvi turistom in gradnji naselij sekundarnih bivališč.

Samo urejanje prostora še ne zadostuje

Obstoječi instrumentarij urejanja prostora je glede na tak razvoj pokazal slabosti. V Salzburgu trenutno poteka razprava o novem zakonu o urejanju prostora, ki naj bi vseboval strožje določbe za sekundarna bivališča. Tako naj bi bilo na splošno prepovedano oddajanje stanovanj turistom v stavbah z več kot petimi stanovanji. Prav tako teče razprava o uvedbi posebne kategorije namenske rabe za počitniške vasi. Delovna skupina za ureditev prometa z zemljišči je predlagala ponovno uvedbo obvezne prijave trgovanja z zemljišči na podlagi modela izjave. Poleg tega bi bilo treba izboljšati možnosti za preverjanje dejanske rabe sekundarnih bivališč, kršitve predpisov pa strožje kaznovati.

Opisane izkušnje in nova izhodišča za razpravo tako kažejo, da razvoja na trgu sekundarnih bivališč ne moremo usmerjati le s sredstvi prostorskega načrtovanja. Treba bo izdelati celoten paket instrumentov, kamor v vsakem primeru sodi pravica do trgovanja z zemljišči, a tudi obvezna prijava trgovanja ter možnosti za učinkovito preverjanje dokumentov in kaznovanje kršitev predpisov. Pri tem je treba seveda upoštevati pravico do svobode gibanja znotraj Evropske unije kot tudi interese gospodarstva in turizma. Gradiva za razpravo torej tudi v prihodnje še ne bo zmanjkalo.

Avtor: Christoph Braumann, Oddelek za prostorsko planiranje dežele Salzburg

Italija: Neravnovesje med lokalnim prebivalstvom in lastniki počitniških stanovanj

Kljub temu pa je vloga, ki jo igrajo v gospodarstvu posameznih turističnih krajev, veliko manjša od njihovega števila, saj počitniška stanovanja po eni plati predstavljajo veliko porabo prostora, ki je večji del leta neizkoriščen, po drugi strani pa lahko celo slabšajo celotno podobo turističnega kraja. Tako imenovani »vikendaši« se namreč pogosto identificirajo s krajem, kjer sicer prebivajo ter nato med dopustom vsiljujejo navade ter krog prijateljev iz mest, od koder prihajajo. »Pravi turisti« so tako pogosto izločeni in se lahko celo počutijo kot »tujci v tuji hiši«.

Razširjenost počitniških stanovanj v Italiji

Za razliko od Francije in deloma tudi Švice, italijanske Alpe vendarle niso povsod enako preplavljene s počitniškimi stanovanji. Ta so najbolj masovno prisotna v zahodnih Alpah – predvsem v pokrajinah Torino, Cuneo, v dolini Aoste in v Alpah okrog Bergama – manj oziroma manj enakomerno pa v vzhodnih Alpah, kjer jih je veliko predvsem v nekaterih turističnih krajih v bližini Milana in Brescie (Madonna di Campiglio) ali v zahodnem delu Veneta (Folgarìa), okrog Cortine d'Ampezzo in v okolici Vicenze (Planota Asiago). Na Južnem Tirolskem je počitniških stanovanj precej manj, z redkimi izjemami v okolici Merana, Welschnofna, Castelrotta, malo jih je tudi v Furlaniji, z izjemo zimskega središča Piancavallo, v občini Aviano. Obstaja torej pozitivna korelacija med številom počitniških stanovanj in bližino velikih mest, kar je podobno tudi primerom v drugih državah (n.pr. Garmisch v bližini Münchna, Davos v v bližini Züricha in Adelboden v bližini Berna). Vendar pa tako vez lahko omilijo ali odpravijo lokalne politike z zaviranjem gradnje počitniških stanovanj ter z večanjem osveščenosti lokalnega prebivalstva o kulturni vrednosti njihovega prostora.

Občine z največjim porastom števila počitniških stanovanj

Pričujoča analiza se nanaša na celotno ozemlje italijanskih Alp; analizirane občine niso le gorski zimski ali poletni turistični kraji, ampak tudi kraji ob jezerih ali ob vznožjih gora, na pobočjih ali v gričevnatih predelih. Podatki so bili zbrani na podlagi popisov v letih 1981, 1991 in 2001, ki pa žal niso vsi enako kakovostni in jih tudi ni mogoče popolnoma medsebojno primerjati.

Na podlagi obstoječih podatkov lahko sklepamo, da je bodo leta 1981 v italijanskih Alpah 516.000 počitniških stanovanj – vključno s tistimi, ki jih lastniki ne uporabljajo, a tudi tistih, ki jih bolj ali manj redno oddajajo v najem – z okrog 2.680.000 prostih ležišč. Da bi prišli do števila počitniških stanovanj in vikendov v letu 2001, obdelujemo na tem mestu projekcijo na osnovi podatkov iz leta 1981, 1991 in 2001, ki so bili že zbrani za občine v alpskih predelih Ligurije, Piemonta in doline Aoste, v katerih je koncentriranih okrog 40% vseh počitniških stanovanj. Iz te projekcije izhaja, da se je od leta 1981 do leta 2001 število počitniških stanovanj v italijanskih Alpah povečalo za 14,3%, in jih je danes za 590.000 enot. Gre gotovo za zaskrbljujoče številke, višje od francoskih Alp (ki pa so manj obsežne), kjer je bilo leta 1999 počitniških in stanovanj v najemu okrog 410.000. Tam je bila od leta 1981 do 1991 rast 11-odstotna, kar je še vedno dokaj visoko, čeprav veliko manj kot v letih tako imenovanega »booma« (1961-81), medtem ko je od leta 1999 do 2001 rast močno upadla (+3%).

Občina	provinca	nadm. viš.	preb. 31.12. 2006	poč.stanov. 1981	poč.stanov. 2001	razlika v %	ocena ležišč 2001	hotelska ležišča 2005
Bardonecchia	To	1.312	3.063	5.785	7.404	28,0	34.498	1.777
Frabosa Sottana	Cn	641	1.494	5.318	6.444	21,2	24.811	573
Aprica*	So	1.172	1.733	3.735	6.189	65,7	28.129	1.244
Castione della Presolana	Bg	870	3.413	4.802	6.057	26,1	31.593	744
Limone Piemonte	Cn	1.009	1.575	5.583	5.956	6,7	22.809	700
Roana	Vi	1.001	4.082	3.919	5.537	41,3	30.465	765
Pinzolo	Tn	770	3.048	3.768	5.273	39,9	25.951	5.649
Sauze d'Oulx	To	1.509	1.161	4.822	5.264	9,2	21.227	2.131
Valtournenche	Ao	1.528	2.211	4.072	4.957	21,7	19.481	3.326
Ponte di Legno	Bs	1.257	1.793	2.368	4.242	79,1	22.038	1.548
Gallio	Vi	1.090	2.424	2.356	4.077	73,0	21.800	187
Sestriere	To	2.035	907	3.390	3.880	14,5	14.549	2.635
Asiago	Vi	1.001	6.550	2.347	3.854	64,2	22.561	1.838
Cortina d'Ampezzo	Bl	1.211	6.150	3.331	3.680	10,5	23.918	4.391
Courmayeur	Ao	1.224	2.969	2.948	3.520	19,4	20.651	2.833

Tabela 2: Alpske občine z največjim številom počitniških stanovanj (ter Sanremo), razvrščene po številu počitniških stanovanj v letu 2001. Vir: lastna obdelava na podlagi podatkov Istat.

Tabela prinaša statistični prikaz alpskih turističnih krajev z največjo intenzivnostjo počitniških stanovanj. Sanremo obravnavamo posebej, čeprav je vključen v alpski svet, a sta njegovo življenje in turizem vezana na morje. Kar 10 od 15 občin leži na območju zahodnih Alp. Na prvih dveh mestih sta dve piemontski občini: Bardonecchia s 7.400 počitniškimi stanovanji in nezavidljivim štiridesetletnim vodilnim mestom na tem področju, ter Frabosa Sottana (6.400), na čigar ozemlju se nahajata ski-total središči kot je Prato Nevoso (klasični primer slabega urbanističnega urejanja brez načrtovanja) ter Artesina. Na tretjem in četrtem mestu sta dve lombardski občini: Aprica (na meji med pokrajinama Sondrio in Brescia), na istoimenskem prelazu in z jasno zimskošportno usmerjenostjo ter Castione della Presolana, polivalentna občina v nižjem predelu, ki ima razvit predvsem poletni turizem (Bratto, Dorga), a ima tudi majhna središča za alpsko smučanje kot sta Presolana in Monte Pora. Poleg teh krajev pa presega število 6.000 počitniških stanovanj tudi Limone Piemonte, ki ga je cementiranje iz 60. in 70. let skoraj uničilo.

Med prvimi petnajstimi občinami po številu počitniških stanovanj prednjačijo predvsem veliki smučarski centri kot so Cortina, Valtournenche (s krajem Breuil-Cervinia), Pinzolo (s krajem Madonna di Campiglio) in Sauze d'Oulx-Sestriere, a ne manjkajo niti kraji s pretežno poletnim turizmom kot so Castione in predvsem Gallio, Roana in Asiago na istoimenski planoti v okolici Vicenze, ki so znani tudi po teku na smučeh, kjer pa je gradbena tipologija kar prijetna. Ker so te tri občine praktično urbanistično povezane,

lahko preračunamo skupnih 13.400 počitniških stanovanj s skupaj skoraj 75.000 ležišči in ugotovimo, da so rekorderji v celotnem alpskem loku.

Strašljiva nesorazmerja

Razmerje med ocenjenim številom postelj v počitniških stanovanjih in številom lokalnega prebivalstva ali številom postelj v hotelih je zelo zgovorno. Najbolj kričeče je nesorazmerje z ozirom na lokalno prebivalstvo v občinah Frabosa Sottana, Sauze d'Oulx Sestriere in Limone. Malenkost bolj je v Cortini in Asiagu. Kar se tiče razmerja med hotelskimi posteljami in tistimi v počitniških stanovanjih je to v občini Gallio neverjetnih 1 proti 116. Tudi v Frabosi (43 proti 1), Castionu (42), Roani und Limonu je nesorazmerje še vedno veliko, medtem ko je situacija v Pinzolu (4,6) ali tudi v Cortini (5,4) v veliko bolj razumnih mejah.

V primerjavi s celotnimi italijanskimi Alpami, je bilo v obravnavanih občinah naraščanje števila počitniških stanovanj v obdobju 1981-2001 zelo močno (v povprečju 30,4%). Najvišje stopnje so bile zabeležene v krajih Ponte di Legno (79%), Asiago in Gallio (od 64 do 79%) ter Aprica (65%) – v slednjem primeru predvsem zaradi tega, ker spada velik del naselja v občino Corteno Golgi (pokrajina Brescia). Veliko rast beležijo tudi Pinzolo, kjer urbanizacija duši kotlino glavnega mesta in strašljivo vznožje ob Madonni di Campiglio. Enako velja tudi za kraja Bardonecchia in Castione della Presolana, medtem ko sta kraja Limone in Sauze d'Oulx videti precej »zgodna«, tudi zato, ker sta bila intenzivno urbanizirana že pred letom 1981.

Med manjšimi občinami, ki so komplementarne velikim zimskim središčem, opazamo neverjetno rast, ki jo beležimo v občini Sauze di Cesana (+207%), v bližini Sestriera, kjer se je razvilo novo naselje Grange Sises. Tej logiki se ne izognejo niti kraji, znani po prijetni urbanistično-okoljski ureditvi, kot je majhno zimsko-poletno središče Champorcher (+176%), in Rhêmes Notre Dame (+183%), ki ima skoraj izključno poletni turizem. Še veliko bolj neovirano rast opazimo v nekaterih vaseh zahodne Ligurije, kot sta Airole (+535%) in Olivetta (+265%), kamor se že leta usmerjajo nepremičninske želje švicarskih, nemških in skandinavskih turistov.

Na podlagi prebranega ugotovimo, da se v Italiji na področju omejevanja naraščanja gradnje počitniških stanovanj pretežno še ni nič storilo. Poleg tega lahko sklepamo, da na območjih, kjer je število sekundarnih bivališč skromno ali pa sploh ne narašča več, do tega prišlo predvsem zaradi tega, ker zaradi pretirane pozidanosti in prezasičenosti za turiste niso več zanimiva, in ne zato, ker so bili vpeljeni posebni regulacijski ukrepi. V številnih primerih je opaziti velik porast števila počitniških stanovanj v občinah, ki niso prednostno usmerjene v turizem ali pa v tistih, kjer je zimski turizem skromno razvit ter tudi v velikih počitniških krajih. Omenjeni razvojni model, ki se pogosto izkaže za čisti nepremičninski posel, gre v napačno smer. Politični ukrepi na lokalnem nivoju, ki bi ljudem, ki ne prihajajo iz kraja nakupa stanovanja, to otežili in preko spodbujanja nove zavesti lokalnega prebivalstva v povezavi s kulturno vrednostjo njihove okolice in občutek regionalne pripadnosti bi lahko ta negativni razvoj omejili.

Primer za tak pojav je opaziti na Južnem Tirolskem, kjer je npr. število počitniških stanovanj zelo omejeno (10.500 na površini 7.400 km²), zato domačini zelo neradi prodajajo nepremičnine tujcem. Posledično dovoljuje zazidalni načrt na ravni občine nadaljnjo širitev gradnje le za točno določene namene (trgovina, turizem, obrt).

Prodaja vikendov in parcel predvsem tujcem, ki nima določenega koncepta, lahko srednje in dolgoročno povzroči resne gospodarske, socialne in okoljske posledice. Zaradi pretirane pozidanosti območje lahko izgubi doživljajsko vrednost ter morda celo lastno identiteto.

Avtor: Fabrizio Bartaletti, Univerza Genova/

Viri:

- Bartaletti, F. (1989): Demographic Changes and Socio-Economic Features of Italian Alpine Resorts with a high Intensity of Second Homes. In: Klagenfurter Geographische Schriften, S.19-24.
- Bartaletti, F. (1994) Bardonecchia, une grande station déchue face aux nouveaux essors du ski alpin. In: Studi e Ricerche di Geografia, Genova, S. 17-32.
- Bartaletti, F. (1994) Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane, Bologna, Pàtron.
- Bartaletti, F. (1997) Il problema della saturazione turistica nelle Alpi italiane: un approccio geografico. In: F. Citarella (Herausg.), Turismo e diffusione territoriale dello sviluppo sostenibile, Napoli, Loffredo. S. 221-232.
- Bartaletti, F. (2004) Adelboden. Una grande stazione alpina fra tradizione e modernità. In: Studi e Ricerche di Geografia, Genova, S. 199-251.
- Bartaletti, F. (2004) Geografia e cultura delle Alpi, Milan, FrancoAngeli
- Bätzing, W. (2005) Le Alpi. Una regione unica al centro dell'Europa, Torino, Bollati-Boringhieri.

Francija: Alpe kot življenjski prostor ali kot objekt poželenja?

Pojav je značilen za celotno državo, vse družbene sloje in vse starosti, najbolj pa je prisoten v dveh alpskih regijah: Provansa-Alpe-Azurna obala in Rhône-Alpes. Prva ima po oceni Vodnika po počitniških stanovanjih za leto 2004 več kot 487.000 počitniških stanovanj, druga več kot 393.000.

Velika poraba dragocenega prostora

Pritisk na zemljišča je prisoten po vsej Franciji že nekaj let in je posledica pomembnih in danes težko obvladljivih pojavov:

- Periurbanizacija, ki je vezana na bližino velikih alpskih mest, ki se raztezajo po bližnjih gorskih območjih. To dokazuje tudi stanje na območju predalpskih masivov.
- Dinamika na področju turizma se že več let veliko bolj osredotoča na prodajo nepremičnin za počitnikovanje kot pa na priložnostne dejavnosti v širšem pomenu besede. Ta pojav, na katerega so gorski turistični kraji opozorili že leta 1986, je postal ponovno aktualen zaradi spodbujanja nakupov počitniških stanovanj, ki je posledica novega zakona, ki na določenih območjih tako prodajo spodbuja. Tako nastala konkurenčnost med posameznimi turističnimi kraji, je v resnici ponovno spodbudila gradnjo na celotnem alpskem območju, kar je še povečalo pritisk na zemljišča na že obstoječih turističnih območjih, a žal tudi na njihovih obrobjih.

Omenjena pojava imata velike učinke na celoten alpski prostor, ki je že tako občutljiv in podvržen velikim nevarnostmi, predvsem naravnim nesrečam. Posledice so resne: prostor je bogastvo, ki je vse bolj predmet pohlepa in poželenja. To ogroža pokrajino ter celo dinamiko največjih gospodarskih dejavnosti – turizma in kmetijstva. Še slabše – zaradi gradnje izven stanovanjskih območij in na obrobju naselij je ogroženi tudi stalni habitat lokalnega prebivalstva in sezonskih delavcev.

Neravnovesja, do katerih je prišlo zaradi naraščanja števila počitniških stanovanj, so sedaj že dobro vidna. Vendar pa lokalni izbrani predstavniki pogosto ne razpolagajo z učinkovitimi sredstvi in predpisi, s katerimi bi obvladovali poseganje po zemlji in zavrli gradnjo, katere povprečna letna zasedenost v Franciji dosega le 44 dni.

Poskusi regulacije

Ceprav naraščanje števila počitniških stanovanj daje pod vprašaj načela urbanističnega zakona (člen L121-1 – načela ravnovesja med razvojem in zaščito; člen L 145-3 – načela zaščite gorskih območij), pa slednji ne omogoča neposrednega omejevanja ali celo prepovedi omenjenega pojava. Kljub temu lahko župan prekine dodeljevanje gradbenih dovoljenj, tako kot župan Getsa, ker je omenjeni pojav poslabšal kritična obdobja s pomanjkanjem vode.

Dejansko so počitniška stanovanja bolj zasedena v turistični sezoni, še predvsem med najnižjim zimskim vodostajem. Župan je tako želel prekiniti mehanizem špekulacij z zemljišči v svoji občini in obvladati nadaljnjo gradnjo nepremičnin. Strategija kraja Gets se je oblikovala globalno v okviru projekta »Vas 2003/2013«, ki se je opiral na revizijo Lokalnega urbanističnega plana (Plan Local d'Urbanisme).

Ker je francoskim občinam skoraj nemogoče preprečiti gradnjo počitniških stanovanj na svojem ozemlju, je Skupnost občin v masivu Vercors poskusila z Listino o prostorskem razvoju regulirati ali celo preprečiti širitev take gradnje, ki razmetava s prostorom in viri. Z zmanjšanjem divje urbanizacije in podpiranjem združevanja parcel, je mogoče organizirati gradnjo in optimizirati izkoristek zemljišč. Treba je bilo vzpostaviti pogoje za zasebno gradnjo in jo usmeriti na gradbene parcele, določene z Lokalnim urbanističnim planom (PLU): začrtani dostopi, poti, parkirišča in garaže za najem, umestitev točno

določenih gradenj, urbanih oblik habitatov (manjše skupnosti, grupirana naselja, veliki večstanovanjski bloki), funkcionalna in socialna pomešanost (turistična stanovanja in zasebna stalna bivališča, določen odstotek socialnih stanovanj, določene dejavnosti).



© N. Joly/ Office du Tourisme des Gets

Slika 4: V Franciji je nadzor gdnje počitniških stanovanj prej izjema kot pravilo. Občina Les Gets je med redkimi, ki so že vpeljale regulacijske ukrepe za preprečevanje špekulacije z zemljišči.

Boj proti praznim posteljam se nadaljuje

Da bi aktivirali in na tržišče dali tudi »prazne« postelje, so decembra 2000 pripravili poseben zakon (SRU) in začeli postopke prenove in rehabilitacij. Danes je v ta program zajetih trinajst pilotskih počitniških krajev, nekaj tudi v Alpah. V kraju Tignes se je občina združila z zasebnim upravljalcem žičnic, da bi skupaj financirali program prenove. Pripravili so pregled počitniških stanovanj in svojih pričakovanj v tej smeri. Za obveščanje in pridobivanje informacij o lastnikih in potencialnih prenoviteljih so zgradili Hišo lastnikov. Bepprav je vpliv projekta na nacionalnem nivoju majhen, pa je izkušnja privedla do tega, da so leta 2006 v kraju Tignes ponovno dali na trg 1.000 ležišč več.

Vključitev vseh vpletenih je ključnega pomena

Številni izbrani predstavniki si danes prizadevajo, da bi iz svojega okolja naredili prijeten življenjski prostor za vse in skozi vse leto. Zakonsko urejanje gradnje počitniških stanovanj v francoskih Alpah je treba vgraditi v širši proces, ki bo usmerjen v drugačno gledanje na »alpski življenjski prostor«, do katerega pa se lahko pride le s pomočjo skupnega trajnostnega prostorskega načrta: »Trajnostno živeti v Alpah«.

Nujno potrebna sta dobro usklajevanje med javnimi in zasebnimi operaterji, med področjem nepremičnin in turizmom, a tudi kmetijstvom in industrijo. Danes so k tej nalogi pozvani vsi vpleteni akterji, v prvi vrsti država, ki mora v svojem poslanstvu na področju urejanja prostora in trajnostnega razvoja pripraviti ustrezne in uspešne predpise za zdravo usmerjanje gradnje počitniških stanovanj.

Avtor: Alexandre Mignotte CIPRA Francija (s prispevki Françoisa Gerbauxa, Sylvie Duvillard, Michèle Prax, Alain Boulogne).

Viri:

Marcelpoil, E. (coord.) (2006) Nouvelles pratiques touristiques en zones de montagne : vers un renouvellement des pratiques de gestion foncière ? Rapport au Ministère du tourisme, Cemargef-Pacte Territoires, Grenoble, 71 S.

Saddier, M. (2005) Foncier-logement : les territoires touristiques et frontaliers sous pression. Rapport au 1er Ministre, Paris, 78 S.

Nemčija: Davek na počitniška stanovanja ter zemljiška politika

Lokalne skupnosti na območju bavarskih Alp poskušajo gradnjo sekundarnih bivališč zaustaviti z različnimi instrumenti.

Bavarska sicer ni ena tistih alpskih regij, kjer so veliki kompleksi sekundarnih bivališč v šestdesetih letih popolnoma spremenili podobo krajev, kot se je to zgodilo v Italiji in Švici, a vendarle se je njihova gradnja razmahnila tudi na Bavarskem, predvsem v tamkajšnjih občinah, ki ležijo na območju Alp. Nič nenavadnega ni, da se tretjina stanovanj uporablja za občasno bivanje. Pojav je najizrazitejši predvsem v znanih turističnih krajih (npr. Reit im Winkl okoli 29 %, Bad Hindelang okoli 33 %). Na prvem mestu je med večjimi bavarskimi turističnimi občinami v tem pogledu zdravilišče Oberstaufen v Allgäu, kjer zavzemajo sekundarna bivališča približno 39 % delež vseh stanovanj v občini. V absolutnih številkah je v Oberstaufnu, občini z okoli 7100 prebivalci s stalnim prebivališčem, kar 1850 sekundarnih bivališč od skupaj 4750 stanovanj. Deloma so ta bivališča zgoščena v predelih, ki se zunaj sezone spremenijo v opustele vasi. Tak primer je vaško naselje Steibis v občini Oberstaufen.

Večina sekundarnih bivališč je bila zgrajena v šestdesetih in sedemdesetih letih, ko so nastajala cela naselja. Tudi veliki hoteli so velik delež apartmajev najprej oddajali kot sekundarna bivališča. Z gradnjo tovrstnih stanovanj so želeli spodbuditi razvoj gradbeništva in turizma, a šele kasneje so spoznali, da ta ne prinašajo le pozitivnih učinkov. Maloštevilna zemljišča, primerna za zazidavo, so postajala vse redkejša in so se tako podražila, da si jih domače prebivalstvo ni več moglo privoščiti. Naselja, v katerih so bile naoknice spuščene celo leto, so škodovala turistični privlačnosti kraja, lokalna skupnost pa je investirala v gradnjo javne infrastrukture, ki so jo uporabljali tudi lastniki sekundarnih bivališč, ne da bi za to prispevali za stroške.

Davek na sekundarna bivališča kot instrument preprečevanja

V nekaterih občinah so se proti takemu razvoju uprli: z uvedbo davka na sekundarna bivališča poskušajo omejiti povpraševanje po tovrstnih nepremičninah, njihovi uporabniki pa bi prispevali h kritju stroškov lokalne javne infrastrukture. Ena prvih občin, ki si je prizadevala za uvedbo tovrstnega davka, je bila občina Bad Hindelang in njen dolgoletni župan Roman Haug. Medtem ko so v drugih nemških zveznih deželah tak davek uvedli že na začetku sedemdesetih let, občine na Bavarskem te pravice niso imele. Potem ko je Bad Hindelang s pritožbo pred bavarskim ustavnim sodiščem dosegel delni uspeh, je bavarska vlada davek na sekundarna bivališča leta 1989 prepovedala z zakonom. Šele na politični pritisk številnih alpskih občin so davek na sekundarna bivališča na podlagi spremenjene občinske zakonodaje leta 2004 uvedli tudi na Bavarskem in to več kot tri desetletja za drugimi zveznimi državami. Tako pozno sprejeta uvedba davka je zelo aktualno vprašanje, saj ima Bavarska kot najpomembnejše turistično območje daleč največje število sekundarnih bivališč v celotni Nemčiji.

Alpske občine so davek uvedle z naklonjenostjo. Doslej je to storilo 109 bavarskih občin (stanje z dne 31. 12. 2007), ki ležijo na območju veljavnosti Alpske konvencije (gl. karto). Kljub pozitivnim izkušnjam z davkom – ta znaša večinoma od 5-15 % letne najemnine (brez dodatnih stroškov) – pa namerava bavarska vlada davek omejiti le na premožnejše lastnike.

Instrumenti zemljiške politike: služnost za domače prebivalstvo in turistični sektor

Medtem ko naj bi se davek na sekundarna bivališča uporabil za obstoječe objekte, obstaja za območja novogradenj drug učinkovit instrument, ki ga uporabljajo številne občine: to je t.i. služnost za domače prebivalstvo in turistični sektor, ki se pri pridobitvi pravice do gradnje ali pri razporeditvi objekta v posamezna stanovanja vpiše v zemljiško knjigo. S služnostjo za lokalno prebivalstvo je tako zagotovljeno, da stavbe lahko uporabljajo samo domačini, torej osebe, ki imajo na območju občine stalno prebivališče najmanj pet let. Pri tem gre izrecno za rabo, torej za lastnike in najemnike. Služnost za turistični sektor pa zagotavlja, da se nepremičnina oddaja v najem kot počitniško stanovanje ali apartma različnim osebam in ne eni sami osebi kot sekundarno bivališče.

Pri kršitvi zemljiške služnosti lahko občina uveljavi pravico do nakupa nepremičnine po ceni, ki znaša 70 % prodajne vrednosti. Pri doslednem izvajanju tega določila lahko občine preprečijo, da se novogradnje uporabljajo kot sekundarna bivališča.

Ne več, ampak večja sekundarna bivališča

Povpraševanja po sekundarnih bivališčih z uvedbo davka ali instrumenti zemljiške politike sicer ni mogoče povsem zaustaviti, mogoče pa ga je zmanjšati.

Tudi če se število novih sekundarnih bivališč zmanjšuje, se danes pri gradnji sekundarnih bivališč pojavljajo nove kvalitete. Če je bilo nekdanje kot sekundarno bivališče privlačno manjše eno- ali dvosobno stanovanje v prav za ta namen zgrajenem naselju, danes prevladuje trend udobnih, velikih stanovanj ali celo individualnih stanovanjskih hiš. Te danes niso več takoj opazne, kot je bilo to značilno za občasna bivališča, ki so bila v preteklosti zgrajena v nizu: pomešane so namreč med hiše, ki se uporabljajo kot stalno bivališče. Kljub temu pa tak razvoj spet povzroča večjo pozidavo zemljišč in ustvarja cenovni pritisk na nepremičnine v turističnih občinah.

Sicer pa sekundarna bivališča niso le predmet razprav v turističnih občinah alpskega prostora. Številne premožnejše osebe, ki stalno prebivajo v podeželskih turističnih občinah, posedujejo sekundarno bivališče v mestu, ki ga uporabljajo, denimo, zaradi gledališke predstave ali poslovnih razgovorov v mestu. In tudi tukaj so cene nepremičnin tako visoke, da imajo mlade družine finančne težave pri nakupu stanovanja, namenjenemu stalnemu bivanju.

Avtor: Thomas Frey, CIPRA Nemčija

Slovenija: pavšalna taksa za počitniška stanovanja

Kot drugod je tudi v Sloveniji delež počitniških stanovanj v strukturi celotnega stanovanjskega fonda lokalne skupnosti v veliki meri odvisen od njenega turističnega razvoja. Večina počitniških stanovanj v alpskem prostoru je na območju Bohinja in Kranjske Gore, ki sta poznana predvsem kot zimski turistični občini. Obe občini ležita v Julijskih Alpah in sta edini v slovenskih Alpah, ki sta smeli uvesti poseben davek na počitniška stanovanja (in to v praksi tudi izvajata). Zakon v Sloveniji turistično zelo razvitim občinam omogoča pobiranje pavšalne takse za počitniška stanovanja. Osnovni pogoj za to je, da občine letno izkažejo več kot 100.000 turističnih nočitev, razpolagajo z več kot 1500 posteljami ali pa imajo več kot 200 počitniških stanovanj.



Slika 5: Občina Kranjska Gora je priljubljena turistična destinacija ter sekundarno bivališče številnih ljubiteljev zimskih športov

Avtorica: Mateja Pirc, CIPRA International

Grozeče pregretje nepremičninskega trga v St. Moritzu – primer mondenega letovišča iz Švice

Alarm v St. Moritzu

Hanspeter Danuser je že dolgo navajen na nasprotovanje in zmajevanje z glavo. Ko je direktor zdravilišča v osemdesetih letih prejšnjega stoletja znova vpeljal Ledeniški ekspres, so ga mnogi občinski politiki in strokovnjaki za turizem razglasili za norega. Le kaj naj bi v imenitnem švicarskem letovišču počeli s »staro zanikrno železnico«? »Deset let kasneje je število potnikov desetkrat višje in presega 200.000,« se smeji ugledni direktor tako hudomušno, da je njegove bistre oči komaj še videti. Ledeniški ekspres, ki potuje po švicarskih Alpah, je danes ena velikih turističnih atrakcij.



© Frank Schultze/Zeitenspiegel

Slika 6: Tleči konflikt na »top of the world«: Hanspeter Danuser si želi obveznega oddajanja počitniških stanovanj.

Pogumna zahteva

Zdaj je Danuser znova poskrbel za nemir v 1.856 metrov visokem počitniškem svetu lepih, bogatih in še bogatejših. Pa tudi prek njegovih meja. Vodilni predstavnik turistične industrije z 29-letnim stažem je sprožil preplah: cene nepremičnin v dolini Zgornji Engadin (orig. Oberengadin) naj bi bile močno prenapihnjene, delež hotelskih ležišč pa naj bi upadel. Še pomembneje pa: počitniška stanovanja naj bi bila izredno slabo izkoriščena. Danuser še predobro ve, da je lastnina v Švici sveta krava. V St.

Moritzu, ki je poleg Züricha in Ženeve nepremičninski eldorado za zelo premožne, pa sploh. Kljub temu si je 60-letni direktor zdravilišča drznil sprožiti sporno ofenzivo: v začetku leta 2007 je prvič javno zahteval, da naj bi del kupcev novih počitniških stanovanj v regiji St. Moritz odslej nepremičnino v času, ko je sami ne uporabljajo, dal na razpolago za turistični najem. Povedano z jasnimi besedami: oddajanje stanovanj naj bi bilo obvezno.

Ko statistika spregovori

Danuser pravi, da ga je občinsko predsedstvo v Zgornjem Engadinu, ki mu je problem nezasedenih počitniških stanovanj znan, spodbujalo k tej pobudi. Da bi ponazoril njeno nujnost, navaja konkretne številke: kar 58% vseh stanovanj v Zgornjem Engadinu naj bi bilo počitniških. Njihovi lastniki so bodisi Švicarji bodisi prihajajo iz tujine. Od vsega 100.000 ležišč naj bi jih okoli 18.000 zasedali domačini, okoli 5.000 pa sezonski delavci. Preostalih več kot 75.000 ležišč naj bi bilo namenjenih gostom. Od teh pa se jih, kot poudarja Danuser, zgolj kakšnih 40.000 oddaja turistom. Direktor zdravilišča povzdigne svoj zvonki glas: »Ležišča v počitniških stanovanjih so v povprečju zasedena le štiri do pet tednov na leto.«

To je predvsem v kratkem božičnem in novoletnem času ali pa februarja ob vrhuncu turistične sezone. Takrat se poleg hotelskih gostov v St. Moritz in Zgornji Engadin pripeljejo uporabniki počitniških stanovanj v več deset tisoč avtomobilih. Danuser priznava: »Vse mora biti zasnovano za ta čas.« To pomeni: obsežna prometna infrastruktura v tej vasi s 5.000 prebivalci je bila grajena za nekaj tednov na leto, ko so zasedena počitniška stanovanja. To je ekološka norost. Ob tem pa so sicer nezasedena stanovanja ogrevana vso zimo, kritizira direktor zdravilišča.

Visoki stroški – nizka produktivnost

Lokalna gradbena industrija služi z gradnjo počitniških stanovanj. Danuser opozarja, da z njo vsaj v fazi investicij služi tudi občina. Vendarle pa direktor zdravilišča potrjuje tudi to, da vrednost, ustvarjena z ležišči v počitniških stanovanjih, znaša le desetino tiste, ustvarjene s hotelskimi ležišči: »Produktivnost je izredno slaba.« Ne glede na to pa morajo v St. Moritzu redko prisotnim uporabnikom stanovanj nuditi vse – celotno infrastrukturo. Kar pomeni visoke stroške. In nizke donose.

Eksplozija pregretega nepremičninskega trga

Junija 2005 so volivci iz Zgornjega Engadina sprejeli omejitve pri gradnji počitniških stanovanj, kar je še dodatno prispevalo k precenjenosti nepremičnin, pravi Danuser. »Namesto 400 stanovanj letno se jih zdaj v dolini sme zgraditi le še sto.« Povpraševanje pa še narašča. Temu ustrezno so cene eksplodirale. »Kvadratni meter na lepi legi stane zdaj okoli 35.000 frankov. To so ekstremne vrednosti.« Neznansko bogati navdušenci nad St. Moritzem iz Švice in tujine te astronomske cene lahko plačajo. Domačini pa že dolgo ne več. »Komaj kdo si še lahko kupi stanovanje,« pravi Danuser. »Premoženjske razlike med njimi in bogatimi turisti so medtem postale ogromne. Vrzal med njimi je vse večja.« Dodaten pojav, ki naj bi ga bilo treba nujno ustaviti: tlečih konfliktov med avtohtonim prebivalstvom in prišleki, ki krnijo ekskluzivni sloves St. Moritza, si v kraju z zaščiteno znamko »top of the world«, ni mogoče privoščiti.

Poskus reševanja pereče problematike

Kadar Danuser predstavlja svoj senzacionalni predlog, ne želi uporabljati zoprne besedne zveze obvezno oddajanje sob. Še manj besedo razlastitev. Raje govori o »rešitvi za ene in druge« za bližnjo prihodnost. Ta pa je naslednja: zelo drage prvorazredne investicijske možnosti naj bi še naprej prodajali največjim bogatašem. Hkrati pa naj bi opredelili tako imenovana počitniška stanovanja B, ki bi jih upravljali. Ta po

Danuserjevih besedah ne bi stala na najboljših legah, vendar pa bi bila cenejša, saj bi jih lastniki koristili le omejeno, preostali čas pa bi jih dali na razpolago namestitveni centrali. Danuserjeva skrita misel: omejitve pri nakupu tako upravljanih počitniških stanovanj bi lahko sprostili, morebiti celo odpravili.

Direktor zdravilišča je dovolj realističen, da ve, da najbogatejši ne bodo sprejeli pogoja nadaljnega oddajanja stanovanja v najem. »Pri tem sloju si to težko predstavljam. Ko se ti gostje odločijo preživeti počitnice pri nas, se pred njimi pripeljejo varovani tovornjaki z izvirnimi picassi.« Vendar pa naj bi obstajal tudi zgornji srednji sloj premožnih, ki bi v St. Moritzu želeli imeti kaj svojega. »Prepričan sem, da bi bila vsaj tretjina današnjih zainteresiranih za nakup pripravljena sprejeti to omejitev, da bi nepremičnino sploh lahko pridobili.«

Kako pride turistični menedžer na takšno zamisel? Danuserja zelo skrbi dejstvo, da naj bi si domačini dandanes lahko privoščili živeti le še na obrobju kraja, zaradi česar bi lahko marsikatero bivališče v centru ostalo prazno. »Bojim se, da bo središče opustelo,« pravi vodja turistične industrije.

Mnogi so ga označili za »senilnega radikalnega marksista s hribov«, ko je na začetku leta 2007 prvič izrazil svoj predlog v časopisnem intervjuju, pravi. Medtem so tudi »inteligentni meščani« uvideli, da je ta pot prava. Nenazadnje deluje tudi v kanadskem Whistler Mountainu, in to že precej let. »Tam je tako, da oseba počitniško stanovanje koristi en mesec poleti in enega pozimi, preostali čas pa ga mora oddajati v najem.«

Plavanje proti toku je lahko tudi uspešno

Zgodaj poleti leta 2007 so se na Danuserjev predlog prvič odzvali vodilni v kantonu: vladni svetnik iz Graubündna, Hansjörg Trachsel, ki je pristojen za gospodarske zadeve, ga je povabil k sodelovanju v novi delovni skupini za počitniška stanovanja. Danuser je optimističen in meni, da bo njegova pobuda uspešna. Na nasprotovanje in zmajevanje z glavo pa je tako že navajen, pravi. Pri tem pa se znova hudomušno nasmihava.

Avtor: Rainer Nübel Iz: MI, ALPE! Ljudje oblikujemo prihodnost (3. Poročilo o Alpah), 2007