

# Bodenspekulation und exzessive Grundstücksparzellierungen in argentinischen Fremdenverkehrsgebieten

WOLFGANG ERIKSEN, Hannover

Mit 4 Textabbildungen

## Inhalt

1. Einführung und Problemstellung . . . . .	21
2. Die agrarkolonisatorische und sozialwirtschaftliche Grundlage des Fremdenverkehrsgebietes . . . . .	22
3. Bodenspekulation und Grundstücksparzellierungen als raumwirksame Konsequenzen der Erschließung der Region durch den Tourismus . . . . .	23
a) Verkehrsanschluß und touristische Infrastruktur . . . . .	23
b) Währungsverfall und Bodenspekulation . . . . .	24
c) Umfang und Prozedur der Grundstücksparzellierungen . . . . .	24
d) Verkauf und Bebauung der Parzellen . . . . .	26
e) Parzellierung und Landschaftsgestaltung . . . . .	29
4. Die Konzeption eines Raumordnungsplanes . . . . .	31
5. Möglichkeiten und Probleme der Realisierung des Raumordnungsplanes . . . . .	34
6. Ausgewählte Literatur . . . . .	35
Zusammenfassung . . . . .	35
Summary . . . . .	36
Résumé . . . . .	36

### 1. Einführung und Problemstellung

Das in den Außertropen gelegene Argentinien nimmt unter allen Ländern Lateinamerikas in bezug auf die Entfaltung eines modernen Massentourismus eine ausgesprochene F ü h r u n g s- und S o n d e r s t e l l u n g ein. Nach ersten Anfängen des Reise- und Erholungsverkehrs um die Jahrhundertwende stiegen die Touristenzahlen im Lande seit den 30er und stärker noch seit den 60er Jahren sprunghaft an. Die amtliche Statistik nennt Daten, die ohne weiteres mit Touristenzahlen in den bekannten europäischen Reiseländern vergleichbar sind. So betrug die Gesamtzahl der Inländer-Touristen schon im Jahre 1966 5,5 Mio. Die Einnahmen aus dem Ausländer-Tourismus (1966: 323.000, 1970: rd. 700.000 Reisende) beliefen sich 1966 auf 52,3 Mio. US-Dollar. Inzwischen ist mit einer weiteren zahlenmäßigen Steigerung zu rechnen.

Die U r s a c h e n dieses boomartigen Anwachsens des Tourismus sind wie in allen Fremdenverkehrsgebieten der Erde sehr vielfältig: ein tiefgreifender soziologischer Umschichtungsprozeß (zunehmendes Gewicht der Mittelklasse), wachsende Einkommen, verlängerte Ferienzeit, allgemeiner Ausbau des Ver-

kehrswesens (Motorisierung, Straßenbau, Eisenbahn- und Flugverbindungen) und nicht zuletzt auch die durch zahlreiche Einwanderer von Europa nach Argentinien übertragenen Leitbilder und Verhaltensweisen im modernen Fremdenverkehr (vgl. dazu ERIKSEN 1968).

Innerhalb des flächenmäßig sehr ausgedehnten Landes Argentinien (2,77 Mio. qkm), das naturräumlich von der Küste bis zum Hochgebirge vielfältige Möglichkeiten für die Entfaltung von Touristenzentren bietet, haben sich in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Regionen herausgeschält, in denen die Touristenzahlen Spitzenwerte erreichen. Für sie wird heute im Lande die intensivste Werbung betrieben; auf sie sind alljährlich im Sommer und im Winter die Verkehrsströme der Erholungssuchenden ausgerichtet.

Das absolute Zentrum liegt im Norden des Landes, in den Bergen von Córdoba, in denen im Jahre 1968 rd. 3,6 Mio. Touristen gezählt wurden. Es folgt die auch von Ausländern vielbesuchte Atlantikküste mit dem bekannten Seebad Mar del Plata (jährlich über 2 Mio. Touristen, vgl. KROSS 1972) und als drittes das Gebiet der sog. „Argentinischen Schweiz“ am Ostrand der patagonischen Südkordillere (1970/71: rd. 300.000 Touristen).

In fast allen erwähnten Fremdenverkehrszentren, die noch um mehrere kleinere ergänzt werden könnten (insbesondere die Bergländer westlich von Mendoza und um Salta), entfaltete sich der Tourismus in einem Bereich, der in der vorangehenden Zeit fast ausschließlich durch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt war. Der plötzliche Einbruch und die rasche Ausweitung des Fremdenverkehrs bedeutete für diese alten Siedlungsgebiete eine völlige Umstrukturierung ihrer sozialen und wirtschaftlichen Grundlagen (vgl. ERIKSEN 1970).

Gleichzeitig ergaben sich aufgrund der verschiedenen Entwicklungstendenzen und Erscheinungsformen des Tourismus tiefgreifende regionale Probleme der Raumordnung. Insbesondere die Bodenspekulation und eine daraus resultierende exzessive Grundstücksparzellierung haben die in den vergangenen Jahren in der Werbung als Hauptattraktion für den Tourismus herausgestellte landschaftliche Grundlage der Fremdenverkehrsgebiete tiefgreifend überformt, so daß für die Zukunftsentwicklung dieser Räume schwierige Probleme erwachsen sind, die nur noch durch eine systematische Raumordnungsplanung überwunden werden können. Am Beispiel der „Argentinischen Schweiz“ in Nordpatagonien sollen diese Probleme und die Versuche ihrer Lösung im folgenden genauer analysiert werden.

## *2. Die agrarkolonisatorische und sozial-wirtschaftliche Grundlage des Fremdenverkehrsgebietes*

Die Besiedlung des Raumes um den Lago Nahuel Huapi ist — wenn man von älteren, nur teilweise seßhaften Indianerstämmen absieht — noch relativ jung. Nachdem die indianische Bevölkerung um 1880 endgültig unterworfen werden konnte und die Grenzprobleme im Streit mit der Nachbarrepublik Chile durch internationalen Schiedsspruch geklärt worden waren, wurde erst 1902 eine Agrarkolonie am See eingerichtet (vgl. ERIKSEN 1970, S. 49 ff.). Kranzförmig wurden um den vielfältig in Seitenarme aufgelösten und in seiner Fläche nach (529 qkm) etwa dem Bodensee entsprechenden See Kolonielose ausgelegt. Im westlichen Teil der Kolonie, der bereits in das wald- und schneebedeckte Hochgebirge der Südkordillere hineinreicht, wurden Grundstücke von

rd. 625 ha als Weideland (lotes pastoriles) vergeben. Nur am Südufer, das man aufgrund besserer Boden- und Klimabedingungen für ackerbaufähig hielt, wurden kleinere Grundstücke von 50—200 ha vermessen (lotes agrícolas). Sie erstrecken sich in einer relativ geregelten Blockflur von der Halbinsel Llao Llao im Westen bis unmittelbar an den Rand der heutigen Stadt San Carlos de Bariloche (1972: rd. 24.000 Einw.) im Osten.

Die Vergabe der Grundstücke an Kolonisten war innerhalb weniger Jahre abgeschlossen. In einer stark aufgelockerten Streulage verteilten sich die Siedlungsstellen über das Koloniegebiet. Auf den westlichen, schon in das steile Hochgebirge hineinragenden Grundstücken vollzog sich die Besiedlung allerdings sehr schleppend, so daß diese Lotes pastoriles später als erste wieder in staatlichen Besitz überführt werden konnten und als Grundstock für die Anlage eines Nationalparks dienen.

Die optimistischen Hoffnungen, die man zu Beginn der Kolonisation in die landwirtschaftliche Erschließung dieses Neulandes im Süden Argentiniens gesetzt hatte, wurden keineswegs erfüllt. Die große Entfernung von über 1500 km zum Bevölkerungsballungsgebiet Buenos Aires und vor allem die für den Absatz der Produkte fehlende Verkehrserschließung ließen die Landwirtschaft am Lago Nahuel Huapi jahrzehntelang stagnieren. Die Kolonisten fristeten meist ein außerordentlich kümmerliches Dasein. Aus den Archivunterlagen und aus Befragungen älterer Siedler geht hervor, daß sie sich in der Regel mit wenigen Hektar Getreideanbau und nur kleinen Schaf- und Rinderherden zur Selbstversorgung begnügen mußten. Der Ackerbau ging in seiner Intensität und Fläche nach sogar von Jahrzehnt zu Jahrzehnt merklich zurück. Viele Lotes agrícolas wurden schließlich fast überhaupt nicht mehr genutzt. Ursache für diesen Rückgang waren nicht zuletzt auch klimatische Einflüsse. Häufige Dürreperioden und Nachtfröste hatten wiederholt schwerste Schäden auf den Getreidefeldern hervorgerufen.

### *3. Bodenspekulation und Grundstücksparzellierungen als raumwirksame Konsequenzen der Erschließung der Region durch den Tourismus*

#### a) Verkehrsanschluß und touristische Infrastruktur

In die oben beschriebene sozial-ökonomische Situation, die durch eine ausgesprochene Stagnation gekennzeichnet war, brach fast schlagartig der Fremdenverkehr als neuer Strukturfaktor ein. Zwar hatten schon in den ersten Jahrzehnten dieses Jahrhunderts einzelne Reisende nach langer und mühevoller Anfahrt das Gebiet um den Lago Nahuel Huapi besucht und ihm aufgrund der Ähnlichkeit der Landschaft mit Teilen des Alpenlandes den Namen „Argentinische Schweiz“ verliehen. Eine echte Reisewelle konnte jedoch erst einsetzen, als 1934 der See und damit der Ort Bariloche an das argentinische Eisenbahnnetz angeschlossen wurde und als im gleichen Jahre das Seengebiet in den „Nationalpark Nahuel Huapi“ eingeschlossen wurde.

Der Anschluß der Eisenbahn bedeutete von diesem Jahre an eine wesentliche Erleichterung und Ausweitung des Reiseverkehrs an den See. Durch die Einrichtung des Nationalparks wurde zudem die infrastrukturellen Grundlagen des Touristenbetriebes geschaffen: der Straßen-, Wege- und Brückenbau, die Einrichtung von Hotels und Verkehrslinien, die Erschließung von Sehenswürdigkeiten und nicht zuletzt der Ausbau eines Wintersportgebietes auf dem Cerro Catedral westlich Bariloches wurden zur unerläßlichen Voraus-

setzung für den rapide zunehmenden Tourismus. Durch Veröffentlichungen von Pionieren des Reiseverkehrs und durch eine zusätzliche Werbung in Massenkommunikationsmitteln wurde in den folgenden Jahren ein Prozeß der Informationsausbreitung eingeleitet, der das Augenmerk der Ferienreisenden zunehmend auf die Seenlandschaft am Lago Nahuel Huapi lenkte.

Tatsächlich steigerte sich die Zahl der eintreffenden Reisenden seit 1934 über 2600 (1937/38), 45.000 (1960) auf 286.000 (1971). Inzwischen haben außer der Eisenbahn vor allem der private Personenkraftwagen, der Omnibus und das Flugzeug die Anreise weiter erleichtert und zeitlich verkürzt.

#### b) Währungsverfall und Bodenspekulation

Wie wirkte sich der fast schlagartig hereinbrechende Tourismus auf den stagnierenden Agrarraum am Lago Nahuel Huapi aus? Zur Beantwortung dieser Frage muß abschweifend ein Blick auf die allgemeine finanzpolitische Lage Argentiniens geworfen werden.

Seit Beginn dieses Jahrhunderts ist die argentinische Wirtschaft durch eine rapide Geldentwertung gekennzeichnet, die nach einem kurzen konjunkturellen Aufschwung in den 30er Jahren insbesondere seit den 40er Jahren grassierende Formen annahm und die auch gegenwärtig trotz vielfältiger wirtschafts- und finanzpolitischer Maßnahmen noch keineswegs überwunden werden konnte. Die Geldentwertungsrate beträgt zur Zeit (1972) über 50% im Jahr.

Nun ist seit vielen Jahren in Argentinien der Erwerb von Grund und Boden eine der gebräuchlichsten Methoden zur dringend erforderlichen Sicherung des privaten Kapitals, wobei das gekaufte Grundstück einerseits der Geldwertsicherung dienen soll, andererseits aber auch die Funktion eines Spekulationsobjektes erhält (vgl. u.). Aus vielen Teilen der Erde ist bekannt, daß gerade in expandierenden Fremdenverkehrsgebieten die Bodenwertsteigerung außerordentlich groß ist. So verwundert es nicht, daß sich auch in Argentinien das Interesse der Landkäufer insbesondere auf den Grundstückserwerb in jenen oben aufgezählten Fremdenverkehrsgebieten des Landes konzentriert (zum Bergland von Córdoba vgl. ERIKSEN 1968, S. 322 ff.).

Die Voraussetzungen und Möglichkeiten, gerade am Lago Nahuel Huapi Grundstücke käuflich zu erwerben, waren — wie aus den obigen Ausführungen verständlich sein muß — überaus günstig. Das Empfinden, im Zentrum eines Gebietes zu leben, auf das sich in zunehmendem Maße das Interesse von Reisenden richtete, weiterhin das Vorbild einzelner schon vorhandener, staatlich eingerichteter Ferienhaussiedlungen am See veranlaßte seit 1934 viele Eigentümer von Lotes agrícolas, Teile ihrer nur wenig genutzten Grundstücke zu parzellieren und ortsfremden Interessenten zum Kauf anzubieten. Das Angebot ging also dem Bedarf von Anfang an voraus — eine Tatsache, die, wie noch zu zeigen sein wird, tiefgreifende Probleme der Landschaftsgestaltung und Raumordnung aufwerfen sollte.

#### c) Umfang und Prozedur der Grundstücksparzellierungen

Bis in die Gegenwart riß die durch den Währungsverfall eingeleitete Welle intensiver Grundstückssteilungen und -verkäufe wie in allen Touristenzentren des Landes nicht ab (siehe Abbildung 1; vgl. ERIKSEN 1970, Fig. 43). In einer Phase erhöhten Geldumlaufs war um 1950 die Neigung zum Grundstückskauf besonders groß und fand ihren Niederschlag in der wachsen-

den Zahl der Parzellierungen in dieser Zeit. Die regional differenzierte Intensität der Grundstücksparzellierungen wurde geradezu zu einem Indikator für die Charakterisierung von Struktur und Entwicklungstendenz in den argentinischen Fremdenverkehrsgebieten. Man schätzt gegenwärtig die Zahl der durch Teilung älterer Grundstücke entstandenen Parzellen im Gebiet von Mar del Plata auf über 500.000, am Lago Nahuel Huapi auf rd. 29.000 (nach Auskunft der Municipalidad von Bariloche). Exaktere Zahlen über die Grundstücksbewegungen im Bereiche von Bariloche sind auch bei der Stadtverwaltung nicht

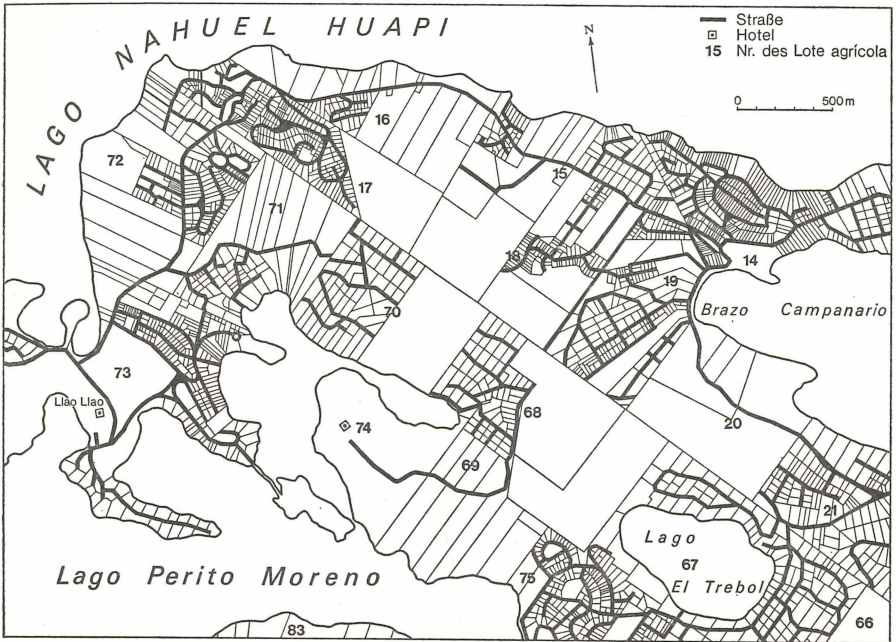


Abbildung 1

Parzellierung der landwirtschaftlichen Grundstücke (Lotes agrícolas) in der Colonia Nahuel Huapi (Ausschnitt). Nach Dpto de Catastro, Bariloche

erhältlich, da die Entwicklung zu stark im Fluß ist und die Behörde in der Regel mit den Grundbuchseintragungen nicht Schritt halten kann. Einen aufschlußreichen Überblick vermittelt jedoch eine Zusammenstellung, die im Rahmen des sog. PLAN FISICO (vgl. u.) erarbeitet wurde. Sie besagt, daß 1964 auf 40 erfaßten ehemaligen ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstücken insgesamt 4202 Parzellen abgesteckt wurden, durchschnittlich also 105 je Grundstück.

Die Prozedur der Parzellierungen und des Verkaufs ist in allen Fällen sehr ähnlich. Der Besitzer eines Grundstücks, der sich zur Parzellierung und Verkauf entschlossen hat, beauftragt einen Landvermesser (Agrimensor) mit der Vermessung und Absteckung der Parzellen (Lotes), wobei sich deren Zahl, Größe und Gestalt sowie die künftige Wegführung nach dem Wunsche des Besitzers richtet, jedoch mit dem Landvermesser abgestimmt wird. Die Vermessung ist vom Katasteramt der Stadtverwaltung zu überprüfen und erst nach der offiziellen „aprobación“ können die Parzellen verkauft werden. Wich-

tige Voraussetzungen für einen erfolgreichen Verkauf ist die vorherige Erschließung des Geländes durch den Anschluß und Ausbau des Wegenetzes, der Trinkwasser-, Telefon- und Elektrizitätsverbindungen. Da diese Aufgaben die finanziellen und praktischen Möglichkeiten des einzelnen Besitzers in der Regel übersteigen, beauftragt er eine der zahlreichen Grundstücksagenturen in Bariloche mit den Erschließungsarbeiten (obras de urbanización) und überträgt ihr zugleich den Verkauf der Parzellen.

Die Agentur beauftragt ihrerseits Spezialfirmen mit der praktischen Durchführung der Arbeiten im Gelände. Auf diesem muß meist zunächst der Wald gelichtet und gesäubert werden. Über einschränkende Bestimmungen der Nationalparkverwaltung bezüglich des Vegetationsschutzes setzt man sich leicht hinweg. Das Wege- und Straßennetz wird grob vorgezeichnet, und die abgesteckten Parzellen erhalten kleine Nummernschilder für die Kaufinteressenten. Wenn kein Grundwasser in ausreichender Menge und Qualität vorhanden ist, wird das Wasser kleiner Bäche durch Dämme und Tanks aufgefangen. An den Hauptwegen werden elektrische Leitungen verlegt; der Anschluß an die jeweiligen Häuser muß später durch den Parzellenbesitzer hergestellt werden. Zum Abschluß der Arbeiten wird in der Regel ein Zufahrtstor aus Bohlen errichtet, über dem der künftige Name des Viertels angebracht wird. In der Nähe der Eingangspforte, oft jedoch auch an weiter entfernt gelegenen Stellen der Zufahrtswege werden große, unübersehbare Plakatwände errichtet, die auf die Besonderheiten des jeweiligen Wohnparks hinweisen: Zahl und Größe der Lotes, Erschließungsarbeiten, Verkaufstermine und Zahlungsbedingungen.

#### d) Verkauf und Bebauung der Parzellen

Der Verkauf der Parzellen erfolgt fast stets durch eine Versteigerung, die gelegentlich in Bariloche, meist jedoch in Buenos Aires als der Stadt mit der größten Zahl der Kaufinteressenten stattfindet. Folge dieser Versteigerungen und Verkäufe außerhalb Bariloches ist eine grundlegende Umschichtung der Besitzstruktur in dem Sinne, daß immer mehr Grundstücke in den Besitz Ortsfremder übergehen (über 80%), so daß die Konzentration des Fremdbesitzes am Lago Nahuel Huapi neben der intensiven Grundstücksparzellierung zu einem weiteren Indikator der sozial-ökonomischen Prozesse und Strukturen wird (vgl. dazu auch RUPPERT 1962).

Der Grundpreis bei der Versteigerung richtet sich im allgemeinen nach den Forderungen des Grundstückseigentümers und der Verkaufsagentur, die ihre etwa dem Grundstückswert entsprechenden hohen Ausgaben für die Erschließungsarbeiten ausgleichen müssen und dazu noch einen Profit erzielen wollen, schließlich nach Größe, Lage und Erschließungszustand der einzelnen Parzellen, wobei natürlich Angebot und Nachfrage als Regulativ hinzutreten. Die Möglichkeit des langfristigen Ratenkaufs (z. T. 140 Monatsraten) wird von den Käufern sehr begrüßt, da die anhaltende Geldentwertung im Lande den Kaufpreis de facto wesentlich senkt.

Die Grundstückspreise in den einzelnen Parzellierungsgebieten (Loteos) schwanken außerordentlich. Dennoch ist eine deutliche Raumabhängigkeit darin zu erkennen, daß die Quadratmeterpreise mit der Distanz vom Seeufer rasch abfallen, um erst in einer Entfernung von etwa 800 m relativ ausgeglichene, allerdings sehr niedrige Werte zu erreichen (vgl. Abb. 2). Diese räumliche, quantitativ faßbare Regelmäßigkeit der Preisgestaltung überlagert

ganz offensichtlich andere Kriterien wie die Lage an ausgebauten Durchgangsstraßen, in Bereichen mit Panoramablick oder etwa der unterschiedliche Stand der Erschließungsarbeiten.

Es zeigt sich gegenwärtig immer deutlicher, daß bei den Käufern nur selten die Absicht besteht, das erworbene Grundstück zu bebauen, sei es auch nur mit einem kleinen Ferienhaus. Von den 1964 im erwähnten PLAN FISICO

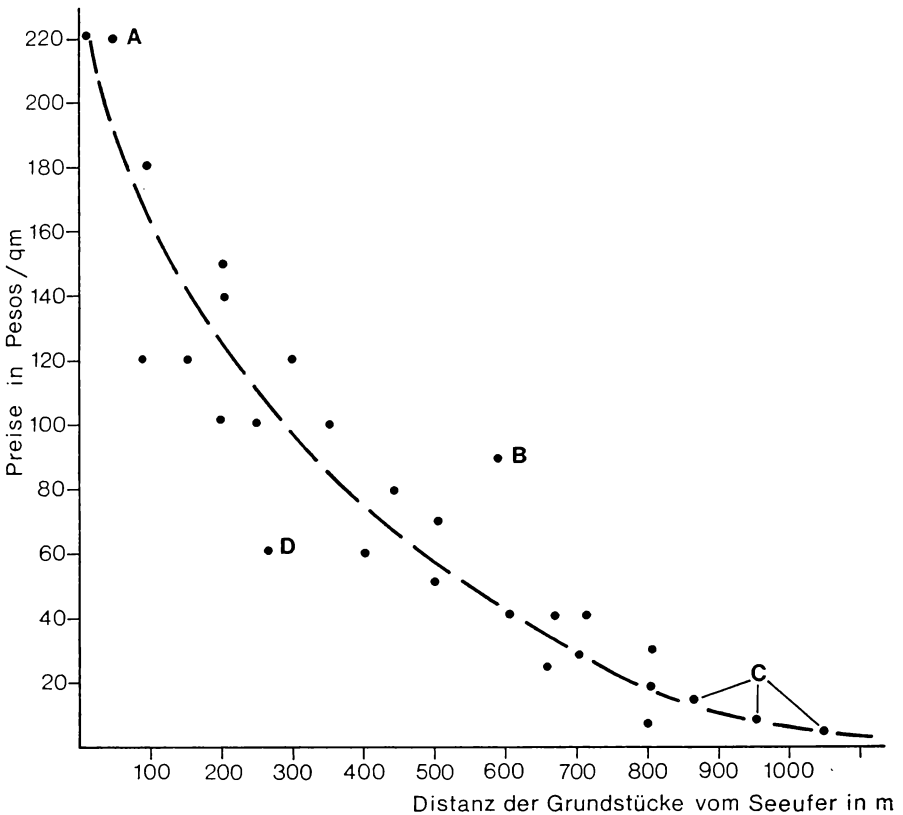


Abbildung 2

Grundstückpreise (Basispreise des Steueramtes 1966) in Abhängigkeit von der Seeuferdistanz am Lago Nahuel Huapi. A: Seeufer; B: Durchgangsstraße nach Bariloche; C: unterer Hang des Cerro Otto; D: unerschlossene Nebenstraße.

erfaßten 4 202 Parzellen waren nur 268 mit einem Haus bebaut. Rd. 94% der Parzellen waren also noch unbebaut (vgl. dazu auch Abbildung 3). Dies ist wohl das wichtigste Indiz für die Tatsache, daß die Parzellierung und der Erwerb von Grundstücken meist nur aus finanziellen, vor allem aber spekulativen Absichten erfolgt. Selbst auf Reklameschildern wird auf die Möglichkeit der günstigen Kapitalanlage und auf die künftige Bodenwertsteigerung hingewiesen: „Vendemos estos excepcionales lotes, la mejor inversión para el futuro“ (Wir verkaufen diese außergewöhnlichen Grundstücke, die beste Kapitalanlage für die Zukunft). Diese nicht selten zu findende Formulierung

kennzeichnet wohl am treffendsten die sozial-wirtschaftlichen Hintergründe und Motivationen der intensiven Grundstücksparzellierungen.

Die Aufschlüsselung des vorliegenden Archivmaterials nach dem Alter der existierenden Häuser auf den parzellierten Grundstücken ergibt die zunächst überraschende Feststellung, daß von den zwischen 1940 und 1964 errichteten 268 Gebäuden nur 89 aus der Zeit von 1954 bis 1964 stammen, so daß sich hier sogar ein Rückgang in der Intensität der Bautätigkeit abzeichnet. Kennzeichnend ist auch die Beobachtung, daß sich die Zahl der Sommerhäuser in dem Ferienzentrum „Valle del Sol“ seit 1966 bis 1972 trotz des inzwischen erfolgten Anschlusses an eine asphaltierte Durchgangsstraße nicht vermehrt hat (vgl. Abbildung 3 u. ERIKSEN 1970, S. 245).

Fragt man nach den Ursachen dieser auffälligen Erscheinung, die auf den ersten Blick im Widerspruch zur anhaltenden Parzellierungswelle zu stehen scheint, so gilt es zunächst festzuhalten, daß in den wenigsten jüngeren Loteos bisher alle Parzellen verkauft worden sind, wie es aus den Verkaufsangeboten und Unterlagen der Grundstücksagenturen nachzuweisen ist. Man schätzt sogar, daß nur etwa die Hälfte der rd. 29 000 am Lago Nahuel Huapi vorhandenen Parzellen bisher verkauft ist.

Bei dem also offenkundig gegenwärtig herrschenden Überangebot an Grundstücken bleiben insbesondere jene Parzellen unverkauft, die den Ansprüchen bezüglich der Erschließungsarbeiten und landschaftlichen Attraktivität nicht entsprechen. Es kommt hinzu, daß der Bau eines Ferienhauses trotz der verbesserten Verkehrserschließung des Andengebietes immer noch durch die große Entfernung zum Erstwohnsitz der meist ortsfremden Parzellenbesitzer behindert wird. Damit entfällt praktisch der Bau von Wochenendhäusern. Als Hemmnisse für den Bau von Ferienhäusern kommen ferner hinzu: die rapide steigenden Baukosten, der Mangel an geeignetem Aufsichtspersonal für die ferienlose Zeit und schließlich auch der zunehmende Wunsch, die Ferien beweglicher zu gestalten, d. h. sich nicht an einem Ort längere Zeit festzusetzen, sondern mit dem eigenen Kraftfahrzeug verschiedene Regionen und Hotels anzusteuern.

So kann die Tatsache, daß trotz dieser Voraussetzungen dennoch die Parzellierung und der Verkauf von Grundstücken ständig anhalten, wiederum nur durch die finanzielle Motivation des Grundstückserwerbs erklärt werden: Der Käufer hat die Absicht, sein Vermögen unter günstigen Zahlungsbedingungen (Ratenzahlung bei inflationärer Geldentwicklung) anzulegen, es auf diese Weise zu sichern und seinen Wert durch späteren Verkauf auch des noch nicht bebauten Grundstücks in einer Zeit stärkerer Nachfrage im Rahmen der Ausweitung des Touristenbetriebes möglichst noch zu steigern. Einzelne schon erfolgte und sehr einträgliche Weiterverkäufe mit hohem Gewinn (über 500%) bestärken den Parzellenbesitzer in seiner spekulativen Hoffnung, wenn auch die Menge der noch nicht verkauften Grundstücke am See ihn darauf hinweisen sollte, daß das Angebot die Nachfrage gegenwärtig noch weit übersteigt.

Es ist kennzeichnend, daß vielen Besitzern, die ihre Grundstücke in Buenos Aires ersteigert haben, die exakte Lage und der Zustand ihres Grundstückes kaum bekannt ist. Sie wissen nicht, daß das Gelände teilweise durch Sumpf, Sandgruben, steile Hänge, Felskuppen oder mangelndes Panorama oft tatsächlich nur wenig attraktiv für den Bau eines Ferienhauses ist. Sie erfahren nicht



einmal etwas davon, wenn sich gelegentlich „Intrusos“ (Eindringlinge, wilde Siedler) in primitiven Holz- oder Blechhütten auf der Parzelle niedergelassen haben. In Einzelfällen konnte es geschehen, daß ein Sommerhaus versehentlich bei der großen Zahl gleichgestalteter Kleinparzellen auf dem falschen, d. h. benachbarten Grundstück errichtet wurde, ohne daß die Parzellenbesitzer es bemerkten.

#### e) Parzellierung und Landschaftsgestaltung

Das äußere Ergebnis der exzessiven Besitzersplitterung im Verwaltungsbereich (Ejido) von Bariloche ist ein völliger Wandel von Bild und Struktur der Kulturlandschaft. Das übersichtliche, relativ klar gegliederte Gefüge von Lotes agrícolas, das noch 1934 existierte, ist einem unübersichtlichen Gewirr von Kleinparzellen, Straßen und Wegen gewichen (vgl. Abbildung 1). Fast der gesamte Uferstreifen zwischen der Stadt Bariloche und der Halbinsel Llao Llao ist gegenwärtig parzelliert. Einzelne frühe Loteos (insbesondere die Villa Llao Llao) fungieren bei der Ausbreitung der Parzellierungswelle eindeutig als Innovations-Zentren. Von diesen Zentren aus, die zugleich mit vielbesuchten Hotels ausgestattet sind, machte man sich mit der näheren Umgebung vertraut und konnte Kontakt mit den Landbesitzern anknüpfen<sup>1</sup>.

Durch die gradlinige Begrenzung von benachbarten Parzellierungsgebieten sind heute in der Anlage der Loteos meist noch die Grenzen der ehemaligen Lotes agrícolas zu erkennen. Einzelne ursprüngliche Landlose der Agrarkolonie sind in ihrer Gesamtheit aufgeteilt worden, andere nur teilweise.

Folge der individuellen und isolierten Parzellierungen ist die Entwicklung eines sehr uneinheitlichen und z. T. unsinnigen Wegenetzes. Viele Wege enden blind, so daß manche Lotes keine Verbindung untereinander haben. Einige Wege sind eher nach Gesichtspunkten der geometrischen Vielfalt als nach den praktischen Anforderungen des Verkehrs ausgerichtet. Ein wiederkehrendes Muster ist nur selten zu beobachten. Zwischen meist älteren schematischen Schachbrett- und Streifengrundrissen und völlig unregelmäßigen, nicht an geometrische Figuren angelehnten Straßenführungen gibt es die verschiedensten, teilweise verspielt wirkenden Übergangsformen. Einzelne Lotes agrícolas sind sukzessive in Abständen von mehreren Jahren parzelliert worden, so daß innerhalb eines Loteos sehr unterschiedliche Wegenetze und Parzellengrößen auftreten können. Je jünger die Parzellierung ist, umso kleiner sind in der Regel die Parzellen (bis unter 600 m<sup>2</sup>).

Schwerwiegender als die Loteogliederung wirken sich jedoch im Hinblick auf die Zukunftsentwicklung des Tourismus andere Erscheinungen im Gefolge der Parzellierungen aus. Es besteht die Gefahr, daß durch die dem Verkauf vorangehenden Erschließungsarbeiten und durch die folgende unorganische Bebauung ausgedehnte Landstriche absolut ihres landschaftlichen Reizes und damit der Attraktivität für den Touristen beraubt werden.

Fast stets sind die Erschließungsarbeiten mit einer rigorosen Vernichtung des ehemaligen Waldbestandes verbunden. Die ohnehin aufgrund der klimatischen Grenzlage in Steppennähe gefährdeten Waldbestände sind stark gelichtet worden, so daß sich jetzt an ihrer Stelle auf den zwar teilweise schon verkauften, aber noch nicht besiedelten Parzellen, ebenso auch auf den

<sup>1</sup> Zum Phänomen der Informationsausbreitung bei der Entwicklung von Ferienhaus-siedlungen vgl. ALDSKOGIUS 1967, S. 92 ff.

abgesteckten und planierten Straßen wildwuchernde Steppengräser und -sträucher ausbreiten. Große Reklametafeln, die auf bevorstehende Versteigerungen hinweisen, Elektrizitätsleitungen und Wasserbehälter als Bestandteile der „obras de urbanización“ verschandeln zusätzlich das kahle Gelände. Es kommt hinzu, daß der Zugang zum Seeufer und der besonders geschätzte

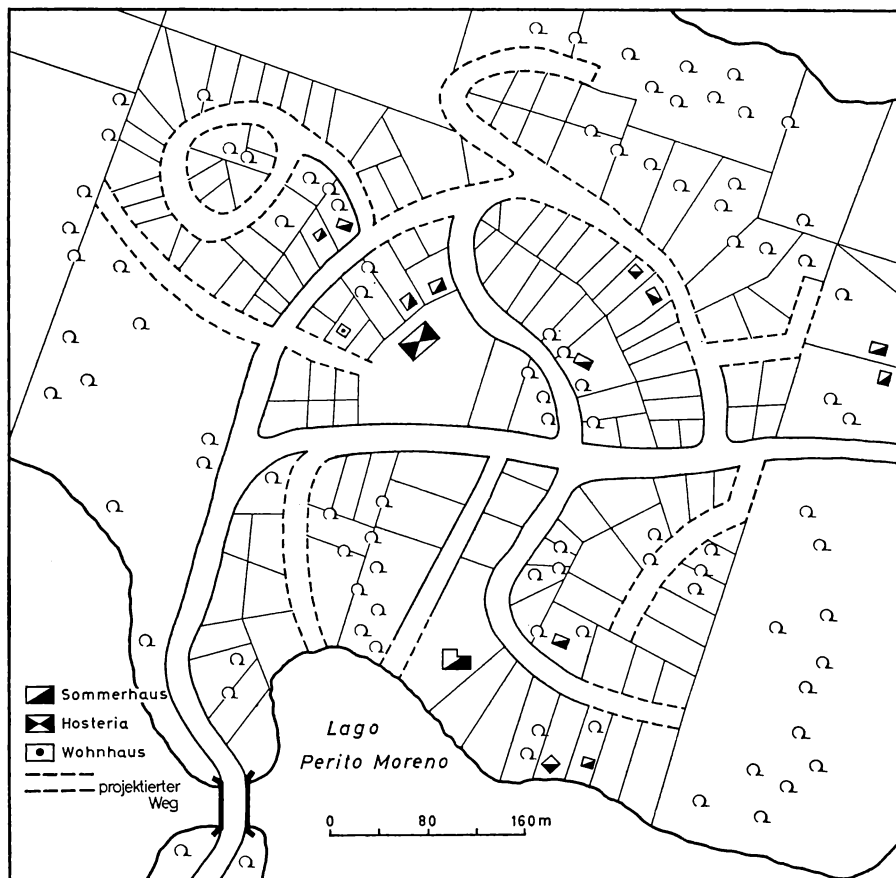


Abbildung 3

Ferienhauskolonie „Valle del Sol“ (Lote agrícola 75). Parzellierung und Bebauung 1972

Ausblick auf den See und auf das Gebirgs Panorama behindert bzw. verunstaltet ist.

Durch die Preisentwicklung sind — ähnlich wie an vielen Seeufern in europäischen Fremdenverkehrsgebieten<sup>2</sup> — die Bodenpreise inzwischen rapide gestiegen, so daß sie nur noch von wenigen vermögenden Personen aufgebracht werden können (vgl. Abbildung 2). Andere Seeuferpartien sind seit mehreren Jahrzehnten durch Privatbesitz dem Zugang der Touristen entzogen.

<sup>2</sup> Vgl. RUPPERT 1962 u. ALDSKOGIUS 1967.

Die wenigen bisher errichteten Ferienhäuser sind in ihrem Baustil sehr unterschiedlich, wenn auch meist nach modernen europäisch-nordamerikanischen Vorbildern gestaltet. Sie verteilen sich unregelmäßig über die erschlossenen Gebiete (vgl. Abbildung 3 u. ERIKSEN 1970, S. 242), so daß auch daraus wieder schwerwiegende Probleme für die weitere Verkehrserschließung und für die Versorgung der teilweise mehrere Monate dort lebenden Touristen entstehen.

Die Einzugsbereiche von Schulen (für die Kinder der relativ wenigen verbliebenen Einheimischen) und der Kaufläden sind recht ausgedehnt und bisher noch nicht ausreichend durch Verkehrslinien erschlossen.

Die frühere, immerhin noch physiognomisch deutlich wahrnehmbare landwirtschaftliche Aktivität ist inzwischen fast völlig erloschen. Nur punkthaft isoliert finden sich in wenigen Teilbereichen noch kleine Höfe, von denen aus Ackerbau, Viehhaltung oder Gartenbau betrieben wird. Nicht selten ist dabei eine deutliche Anlehnung an den Fremdenverkehr zu erkennen, insbesondere bei mehreren Milcherzeugungsbetrieben (Tambos) und bei einzelnen Gärtnereien (Gemüseanbau und Blumenzucht). Im übrigen ruht jegliche produktive Wirtschaft.

#### 4. Die Konzeption eines Raumordnungsplanes

Erst vor etwa 10 Jahren begannen die für die Entwicklung des Fremdenverkehrs verantwortlichen Behörden (insbesondere die Stadtverwaltung von Bariloche und die Dirección Provincial de Turismo der Provinz Rio Negro), Überlegungen über die aus der hier aufgezeigten Entwicklung erwachsenden Probleme anzustellen. Man erkannte sehr klar die großen Gefahren, die im Hinblick auf eine gewünschte Ausweitung des Tourismus aus der irrationalen Bodennutzung und aus der Vernichtung eines attraktiven Landschaftsbildes am Lago Nahuel Huapi erwachsen. Man befürchtete eine völlige, irreversible Verschandelung der Seen- und Gebirgslandschaft, die nach wie vor als Hauptattraktion in der Werbung für die „Argentinische Schweiz“ herausgestellt werden mußte. Darüber hinaus sah man die Gefahr, daß durch einen zu starken privaten Einfluß künftig raumordnerische Eingriffe völlig unmöglich gemacht werden könnten.

Ergebnis dieser Überlegungen war der an eine Planungskommission der Universität Rosario erteilte Auftrag, die bestehende Situation am Lago Nahuel Huapi zu analysieren und einen Raumordnungsplan für das Fremdenverkehrsgebiet — einschließlich der Stadt Bariloche — vorzulegen. Auch in dieser Stadt hatten sich verschiedene Fehlentwicklungen angebahnt, wie sie für viele Fremdenverkehrsstädte charakteristisch sind: unkontrollierte, dichte Bebauung der innerstädtischen Grundstücke, enorme Boden- und Mietpreiserhöhungen, sehr unharmonischer Baustil, Entwicklung ausgedehnter Armenviertel am Stadtrand infolge intensiver Zuwanderung, mangelnde verkehrsmäßige und sanitäre Erschließung von neuen, rasch wachsenden Stadtteilen sowie völlig einseitige Ausrichtung des Wirtschaftslebens auf den Tourismus.

Der Raumordnungsplan liegt inzwischen als sog. „PLAN REGULADOR“ oder „PLAN FISICO“ vor. Er weist mit Nachdruck auf die oben skizzierten Fehlentwicklungen in diesem Fremdenverkehrsgebiet hin und versucht, Wege in Richtung auf eine künftige Neuordnung des Raumes aufzuzeigen.

Die Grundzüge der neuen Raumordnung wurden in einer Karte festgelegt, die hier in vereinfachter Form wiedergegeben ist (vgl. Abbildung 4).

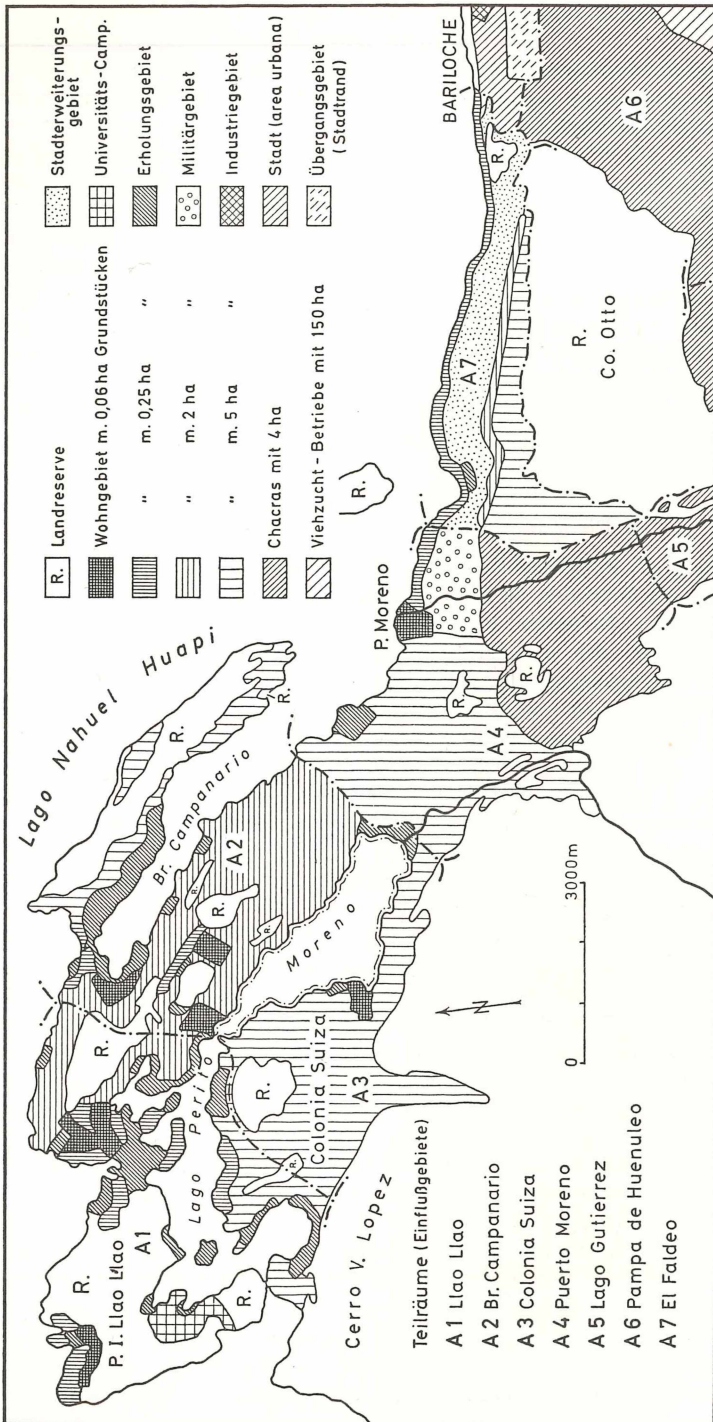


Abbildung 4  
Raumordnungsplan für den Verwaltungsbereich von San Carlos de Bariloche (westlicher Teil). Nach PLAN FISICO 1964.

Der für den Tourismus interessante Bereich innerhalb der ehemaligen Kolonie am Lago Nahuel Huapi wurde in 7 Teilräume untergliedert, die sich größtenteils an die heute existierenden Einzugsbereiche von Schulen und Kaufläden anlehnen. Auch in anderer Hinsicht muß der Plan natürlich auf die gegenwärtig gegebene Situation Rücksicht nehmen. Die Karte läßt jedoch erkennen, daß keineswegs das gesamte Gebiet für eine Nutzung durch den Fremdenverkehr vorgesehen ist. Vielmehr bleiben große Areale als Landreserven (meist noch stärker bewaldete Berghänge und -kuppen, Halbinseln und Inseln) und als künftig wieder landwirtschaftlich zu nutzende Gebiete (für Ackerbau-Chacras und Viehzuchtbetriebe) ausgeklammert. Weiterhin werden klar bezogene, funktional bestimmte Teilbereiche für das Militär, die Industrie in Bariloche und für eine auf der Halbinsel Llao Llao geplante Universität ausgegliedert.

Die eigentlichen Erholungs- und Touristengebiete beschränken sich nach diesem Plan auf wenige ufernahe Partien am Lago Nahuel Huapi, am Brazo Campanario und am Lago Perito Moreno.

Auffällig ist die betonte Trennung von Wohngebieten mit unterschiedlichen, aber klar festgelegten (minimalen) Grundstücksgrößen. Sinn dieser Festlegung ist es natürlich, die intensive Grundstücksparzellierung entscheidend einzuschränken und nur in wenigen Teilräumen Minimalgrößen von 0,06 ha zuzulassen. Es handelt sich hier in den einzelnen Fällen um schon existierende Parzellierungsgebiete, die im Stil einer Ferienkolonie mit Sommerhäusern bebaut sind (z. B. Parque Casteigts und Valle del Sol, vgl. Fig. 3), oder um ältere Verdichtungs- und Versorgungszentren in der Kolonie (insbesondere P. Moreno und Colonia Suiza).

Auch die am rechten Kartenrand noch erscheinende Stadt Bariloche ist insofern in die Planung eingeschlossen, als klar zu trennende Stadtviertel unterschieden werden (Innenstadt — area urbana —, Stadtrand, Industriegebiet, Stadterweiterungsgebiet u. ä.). Das Stadterweiterungsgebiet schiebt sich schon heute am Fuße des Cerro Otto weit nach Westen in das Gebiet der ehemaligen Kolonie vor. Umgekehrt reicht das geplante Ackerbaugelände (Chacras) weit an die Innenstadt heran und erfaßt Flächen, die gegenwärtig bereits als Wohngebiete dicht besiedelt sind.

Einige andere Bestimmungen des Raumordnungsplanes gehen nur aus den schriftlichen Erläuterungen zur Karte hervor. So soll es die wichtigste Aufgabe der Regionalbehörde sein, im Sinne der Erhaltung der Landschaft (política de conservación) die weitere Parzellierung zu unterbinden, da die vorhandenen Grundstücke sowohl die Zahl der Kaufinteressenten wie erst recht die Zahl der am Bau von Ferienhäusern Interessierten weit übersteigen. Gleichzeitig soll versucht werden, schon in Privateigentum übergegangene Parzellen zurückzugewinnen, sei es durch Kauf, sei es in Ausnahmefällen durch Enteignungen oder sei es durch eine entsprechende Steuerpolitik. Insbesondere leerstehende und nicht gepflegte Parzellen sollen mit hohen Sondersteuern belastet werden, so daß die Neigung zur Grundstücksrückgabe gefördert wird. Der weitere Ausbau von Wegen und Gebäuden soll künftig strengeren Bestimmungen und Kontrollen als bisher unterworfen werden. Das Baumaterial (gemischt Bruchstein und Holz), die Größe und die Dachform der Häuser, die Art der Straßenbedeckung u. ä. werden vorgeschrieben.

Nach einheitlichem Konzept sollen dem Tourismus neue Wege, Aussichtspunkte, Rastplätze u. ä. erschlossen werden. Dies gilt besonders für die Seeufer, die — wie betont — noch überwiegend in privater Hand sind. Schließlich sollen durch eine Intensivierung der Aufforstung (insbesondere mit verschiedenen nordamerikanischen Pinus-Arten) zerstörte Waldgebiete wieder hergerichtet werden, um den Landschaftscharakter des waldreichen Seen- und Gebirgslandes soweit wie möglich zu erhalten oder wiederherzustellen.

##### 5. Möglichkeiten und Probleme der Realisierung des Raumordnungsplanes

In Anbetracht der schon weit fortgeschrittenen Entwicklung der Parzellierungen und der unvermindert anhaltenden Bodenspekulation ist es natürlich außerordentlich schwierig, den Raumordnungsplan in seinem oben umrissenen Umfange zu realisieren. Schwierigste Aufgabe wird es ohne Frage sein, den Anspruch der Allgemeinheit auf die Nutzung des Raumes soweit durchzusetzen, daß der bereits tief verwurzelte und auch seinerseits durch Grundrechte gestützte private Einfluß nicht übermäßig eingeschränkt wird. Wie in manchen Teilen Süddeutschlands wird auch hier das Seeufer zu einem Politikum<sup>3</sup>.

Da ein Ende der Geldentwertung und damit des Strebens nach Grundstückserwerb noch keineswegs abzusehen ist, kann aus dieser sozial-wirtschaftlichen Situation heraus nicht unbedingt mit einem baldigen Abklingen der Parzellierungswelle gerechnet werden, es sei denn, daß der Regionalbehörde (Municipalidad von Bariloche) tatsächlich gelingt, durch entsprechende Dekrete die weitere Parzellierung absolut zu unterbinden. Dafür fehlt es jedoch im Lande an einer ausreichend stabilen und kontinuierlichen politischen Entwicklung. Häufige revolutionäre Umstürze führen oft in Abständen weniger Jahre zu einem kompletten Wechsel der verantwortlichen Regierungs- und Verwaltungsspitzen. Parteipolitische Erwägungen lassen es zudem stets als wenig ratsam erscheinen, allzu sehr in die Privatsphäre einzugreifen. Aufgrund der mit den politischen Schwankungen verbundenen wirtschaftlichen Krisen sind auch die finanziellen Mittel, die für den Rückkauf von Grundstücken und für die öffentlichen Arbeiten im Gelände (Straßenbau, Aufforstung u. ä.) erforderlich wären, außerordentlich gering.

Mit finanzieller und personeller Hilfe auf nationaler oder provinzieller Ebene ist also kaum zu rechnen, so daß auch hier weitgehend die private Initiative und die lokalen Behörden maßgebend bleiben werden. Die private Initiative erstreckt sich bisher noch auf die Planung und auf den Ausbau einzelner Erholungsgebiete (mit einer Kombination von Unterkünften, Erholungs- und Sportanlagen, Aussichtspunkten u. ä.). Das Großhotel Llao Llao (350 Betten) an der Zufahrt zur gleichnamigen Halbinsel ist mit seinen verschiedenen, dem Tourismus dienenden Einrichtungen seit etwa 1940 in dieser Hinsicht absolutes Zentrum des Fremdenverkehrs am See. Hier wird der weitere Ausbau vor allem von privaten Unternehmern getragen, die das Hotel von der wenig erfolgreichen, da mit langem Instanzenweg arbeitenden Nationalparkbehörde übernommen haben.

---

<sup>3</sup> Vgl. R. FINKENZELLER 1970.

Auch auf der lokalen Verwaltungsebene haben die Überlegungen zur Raumordnung bereits einen konkreten Niederschlag gefunden. Durch zwei „Ordenanzas de Subdivisiones“ (1966 u. 1972) wurden inzwischen von der Stadtverwaltung straffere Vorschriften zur Grundstücksparzellierung, -nutzung und -bebauung im oben skizzierten Sinne erlassen. Sie legen die minimalen Parzellengrößen (200—10 000 m<sup>2</sup>) und Straßenfrontbreiten (10—50 m) für die einzelnen Planungsräume fest.

Leider enthält der PLAN FISICO auch Vorschläge für eine Strukturverbesserung, die durchaus unrealistisch sind und kaum jemals verwirklicht werden können. So gehen etwa die Überlegungen zur völligen Neugestaltung der Stadt in Anbetracht der schon weit fortgeschrittenen Bauentwicklung an der Wirklichkeit klar vorbei. Ebenso ist es illusorisch, mit einer Neubelebung der Agrarwirtschaft und hier insbesondere des Ackerbaus in dem vorgesehenen Ausmaße zu rechnen. Die konkrete Erfahrung in der Region zeigt, wie in vielen Touristengebieten der Erde—, daß der Rückgang der Landwirtschaft aufgrund der neuen Möglichkeiten der Existenzsicherung durch den Fremdenverkehr eher beschleunigt als aufgehalten wird.

Insgesamt gesehen sind also die Möglichkeiten einer Realisierung des Raumordnungsplanes gegenwärtig noch relativ gering. Es muß jedoch schon als ein bedeutender Fortschritt gewertet werden, daß überhaupt die anstehenden Probleme im Hinblick auf die weitere Entfaltung des Fremdenverkehrs als der einzigen echten Entwicklungsgrundlage der Region erkannt wurden und daß bereits Ansätze zu einer Bewältigung dieser für fast alle argentinischen Fremdenverkehrsgebiete charakteristischen Probleme erkennbar sind.

### Ausgewählte Literatur

- ALDSKOGIUS, H.: Vacation house settlement in the Siljan region. In: Geogr. Annaler. Ser. B. Vol. 49. 2. 1967. S. 69—95.
- BOLIN, L. A.: La industria del turismo en la Nación Argentina. Buenos Aires 1965.
- ERIKSEN, W.: Landschaft, Nationalparks und Fremdenverkehr am ostpatagonischen Andenrand. In: Erdkunde XXI. 3. 1967. S. 230—240.
- Zur Geographie des Fremdenverkehrs in Argentinien. In: Die Erde. 1968. 4. S. 305—326.
- Kolonisation und Tourismus in Ostpatagonien. Bonner Geogr. Abh. H. 43. 1970.
- FINKENZELLER, R.: Seeufer als Politikum. In: FAZ v. 1. 8. 1970.
- KROSS, E.: Mar del Plata — ein südamerikanisches Seebad. In: Göttinger Geogr. Abh. H. 60. 1972. S. 549—571.
- LJUNGER, E.: Nahuel Huapi. Uppsala 1959.
- ORDENANZA DE SUBDIVISIONES. Municipalidad de S. C. de Bariloche. 1966.
- ORDENANZA 17-C-65: Zonificación. Municipalidad de Bariloche. 1972.
- PLAN FISICO para San Carlos de Bariloche. Rosario. 1964.
- RUPPERT, K.: Das Tegernseer Tal. Sozialgeographische Studien im oberbayrischen Fremdenverkehrsgebiet. Münchner Geogr. Hefte 23. 1962.

### Zusammenfassung

Eine Vielfalt sozialer und wirtschaftlicher Faktoren hat in den vergangenen Jahrzehnten in den bedeutendsten Zentren des argentinischen Fremdenverkehrs zu einer starken Bodenspekulation und zu exzessiven Grundstücksparzellierungen geführt. Am Beispiel der nordpatagonischen „Argentinischen Schweiz“ werden die Voraussetzungen, Praktiken und Konsequenzen dieser die Kulturlandschaft tiefgreifend beeinflussenden Erscheinungen untersucht.

Insbesondere die hohe Geldentwertungsrate der vergangenen Jahre hat das Streben nach Grundstückserwerb durch ortsfremde Personen — vor allem aus dem Raum von Groß-Buenos Aires — anhaltend wachsen lassen, wobei

weniger die Absicht besteht, auf dem Grundstück ein Ferienhaus zu errichten, als vielmehr zu einer sicheren Geldanlage mit der Möglichkeit späterer spekulativer Weiterverkäufe zu gelangen. Die mit der Parzellierung älterer landwirtschaftlicher Grundstücke verbundenen Erschließungsarbeiten haben zu tiefgreifenden Problemen des Landschaftsschutzes und der Raumordnung geführt, so daß in den vergangenen Jahren im Interesse einer Erhaltung der touristischen Attraktionen Raumordnungspläne erstellt werden mußten. Es wird gezeigt, daß diese Pläne aus wirtschaftlichen und politischen Gründen gegenwärtig kaum realisiert werden können, so daß die aus Spekulation und Parzellierung erwachsenden Probleme in absehbarer Zukunft noch nicht gelöst werden können.

### S u m m a r y

#### **Speculative Transactions as to Landed Estates and Fragmentation of Lots in Tourist Areas in the Argentine**

Manifold social and economic agents have brought about a great number of speculative transactions as to landed estates and a fragmentation of lots in the most important centres of tourist traffic in the Argentine during the past decades. With reference to the „Switzerland of the Argentine“ in Northern Patagonia the prerequisites, usages and effects of these activities that are influencing the cultural landscape considerably are being studied.

Especially the high rate of inflation during the past years made the trend to acquire lots on the part of non-resident buyers, mainly living in the area of Larger Buenos Aires, grow steadily. Normally there is no intention to have a second home for holiday use built on the lot, it is considered a secure investment, possibly to be sold with a profit at a later date.

The parcelling of areas used agriculturally so far entails development measures resulting in serious problems as to landscape conservation and regional planning. Therefore masterplans had to be drawn up during the past years to protect the attractive areas for tourist traffic. It is shown that these plans can hardly be enforced for economic and political reasons at present, therefore the problems resulting from speculative transactions and the parcelling of land cannot be solved in the near future.

### R é s u m é

#### **Spéculation foncière et morcellement de terrain dans les centres touristiques d'Argentine**

Une foule de facteurs sociaux et économiques a provoqué, au cours des dernières dizaines d'années, une vive spéculation foncière et un morcellement excessif du terrain dans les grands centres touristiques d'Argentine. La „Suisse d'Argentine“ dans la Patagonie du Nord sert ici d'exemple pour démontrer les causes, les pratiques et les conséquences de ce processus qui transforme profondément le paysage humanisé.

C'est notamment le taux de dépréciation monétaire, assez élevé dans les années dernières, qui a renforcé continuellement la tendance à des achats fonciers; les intéressés en sont surtout des non-indigènes, venant de la région de Grand-Buenos-Aires, n'ayant guère l'intention de construire une maison de



vacances, sur leur propriété foncière mais d'en faire un sûr placement de fonds avec la possibilité de ventes spéculatives. Le parcellement du terrain autrefois agricole, nécessitant aujourd'hui une mise en valeur, a provoqué de grands problèmes concernant l'aménagement du territoire et la protection du paysage; pour maintenir les attractions touristiques, il fallait élaborer des plans d'organisation. Mais l'auteur démontre que, par des causes économiques et politiques, il ne sera guère possible de réaliser de tels projets de planifications actuellement et que par conséquent les problèmes résultant de la spéculation foncière et du morcellement de terrain ne seront pas résolus sous peu.

# ZOBODAT - [www.zobodat.at](http://www.zobodat.at)

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft](#)

Jahr/Year: 1973

Band/Volume: [115](#)

Autor(en)/Author(s): Eriksen Wolfgang

Artikel/Article: [Bodenspekulation und exzessive Grundstücksparzellierungen in argentinischen Fremdenverkehrsgebieten 21-37](#)