

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 19 (2006)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Küss die Hand, gnä' Investor : Tourismus lässt die Luftschlösser spriessen  
**Autor:** Hornung, René  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-122857>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

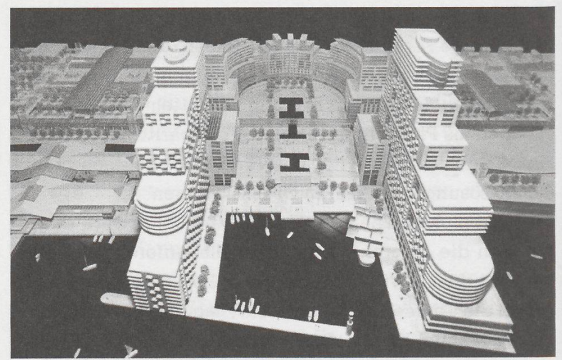
**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

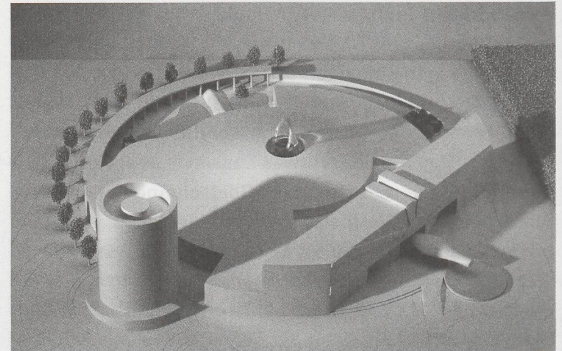
# Küss die Hand, gnä' Investor

Text: René Hornung

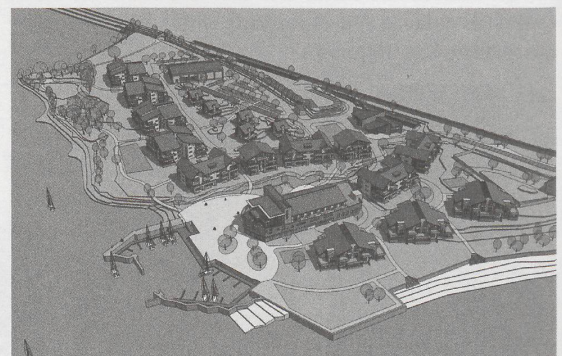
Die Touristiker warnen immer wieder: Verbaut nicht die Lebensgrundlagen unserer Branche, schont Landschaft und Natur! Doch die gleichen Leute sind die ersten, die die Werbetrommel rühren, wenn es um touristische Grossinvestments geht. Auch Behörden und Politiker lassen sich reihum für Fantasie-Projekte einspannen.



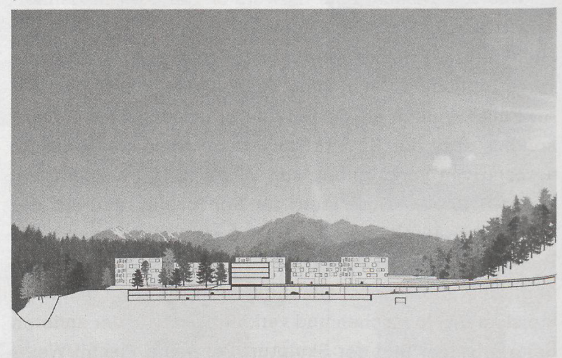
1



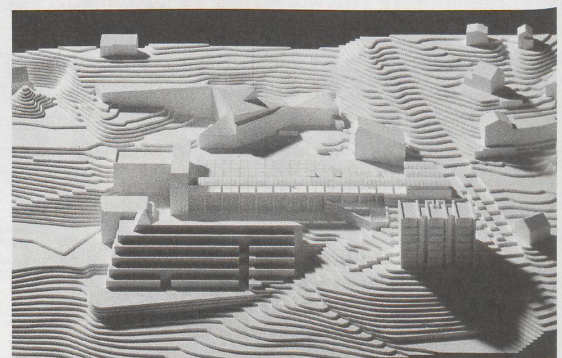
2



3



4



5

• Es läuft immer gleich: Peripher gelegene Orte mit wirtschaftlichen Problemen angeln sich den reichen Vetter aus Dingsda, der verspricht mit der grossen Kelle anzurichten. Hotel-, Ferien- und Bäderkomplexe, so genannte Resorts, sollen den Aufschwung bringen. Dazu gehören neue Bahnen, manchmal auch Büroflächen. In der ersten Euphorie wird den Investoren regelmässig der rote Teppich ausgerollt und das Blaue vom Himmel versprochen, ein eigentlicher Hofknicks von Behörden und Politikern. Wenn dann jeweils Regionalplaner, Landschafts-, Natur- und Umweltschutz Bedenken anmelden, geraten all diese Vertreter einer nachhaltigen Entwicklung regelmässig in die undankbare Rolle des Spielverderbers. Sie werden ausgegrenzt, oft übel beschimpft, denn vor Ort klammern sich die Einheimischen an fast jeden Strohalm und sind auch oft bereit, Vorinvestitionen zu leisten.

So auch bei den beiden Grossprojekten in Andermatt und Unterterzen, die seit anfangs 2006 diskutiert werden: Auf dem nicht mehr gebrauchten Militärschiessplatz von Andermatt will der ägyptische Milliardär Samih Sawiris bis zu fünf Hotels und Ferienhäuser mit zusammen 800 Zimmern, eine Sporthalle, ein Schwimmbad und einen 18 Loch-Golfplatz bauen. Die PR-Maschinerie für sein Projekt läuft wie geschmiert: Der in Berlin ausgebildete Wirtschaftsingenieur und deshalb perfekt Deutsch sprechende Investor war schon zweimal im Urserental und zeigte keinerlei Berührungängste. Nach Andermatt führten ihn persönliche und diplomatische Kontakte. Mit Bernhard Russi an der

Seite liess er sich im Januar beim Skifahren fotografieren. Franz Egle, ex-Pressesprecher von alt Bundesrat Flavio Cotti ist Sawiris Kommunikationsberater und der aus Uri stammende Wirtschaftsanwalt Martin Schön zieht von seinem Arbeitsort Jona aus die Fäden als Projektmanager.

## Ferien auf dem Zementfabrik-Areal

Nur positive Presse hat auch das holländisch/deutsche Investment des Landal-Resorts Walensee in Unterterzen. Auf dem Areal der ehemaligen Holcim-Zementfabrik will das Konsortium ein Hotel und Appartementshäuser mit 850 Betten bauen, samt Bad, Sporthalle und Hafen. Als die Investoren im Februar vor die Medien traten, waren alle namhaften Entscheidungsträger der Region mit dabei: vom Gemeindepräsidenten über den Tourismusdirektor bis zum Leiter Standortmarketing im kantonalen Amt für Wirtschaft. Das Projekt sei geeignet, die Strukturprobleme der Region zu bekämpfen, es wäre «eine Sünde, das Fabrikareal brach liegen zu lassen», so Gemeindepräsident Balz Manhart. Dass es für dieses Stück mit Seeanstoss schon einmal ein Projekt gab und einen Investor, der grosse Pläne zeigte, dann aber still und leise verschwand – daran erinnert man sich in Unterterzen nur ungern.

Beide Tourismusprojekte lösten bei Behörden und Politikern Aktivität aus. Für Andermatt wurden umgehend eine Richtplanrevision und Umzonung an die Hand genommen, am Walensee, so der kantonale Standortförderer, gebe es selbstverständlich Steuergeschenke. →

### Tourismus-Träume der letzten fünf Jahre

#### → 1 «Swiss Marina», Rorschach:

1,8 Mrd. Franken; Freizeit und Kongresszentrum mit 4500 Zimmern auf 33 Etagen. Sportarena mit 10 000 Plätzen. Initiative: Fordgate, GB. Projekt abgeschrieben. (Foto: Urs Bosshard)

#### → «Milaviparc», Avenches:

1,2 Mrd. Franken; Vergnügungspark auf 1,2 Mio. m<sup>2</sup> mit 800 Arbeitsplätzen. Initiant: Serge Rubitschung. Ums Projekt ist es still geworden.

#### → Ferien-Luxusdorf, Andermatt:

Mehrere hundert Mio. Franken; 800 Betten in diversen Hotels, Sportanlagen, Wellness und Golf. Initiant: Samih Sawiris. Ende 2005 vorgestellt, Richtplan- und Zonenplanänderungen aufgelegt.

#### → «La Terrasse», Gstaad:

265 Mio. Franken; Wellnesspark und mehrere Hotels. Total 1000 Betten. Initianten: lokale Hoteliers. Stand der Dinge: Denkpause.

#### → 2 «Raurica Nova», Pratteln:

225 Mio. Franken; Wasserwelten, Hotel mit 220 Zimmern und 6000 m<sup>2</sup> Büros auf Henkel-Areal. Generalunternehmer: Marazzi; Architektur: Justus Dahinden. Projekt bewilligt.

#### → Schatzalp-Turm, Davos:

150–160 Mio. Franken; Eigentumswohnungen und Hotel in einem 26–30 Stockwerke hohen Turm. Die

lokalen Promotoren Pius App und

Erich Schmid wollen mit dem

Erlös des Zweitwohnungsverkaufs das alte Hotel «Schatzalp» sanieren. Architektur: Herzog & de Meuron. Zonenplanänderung genehmigt.

#### → Bürgenstock-Hotels:

140 Mio. Franken; Sanierung und Ausbau auf 250 Hotelzimmer für den Tages- und Seminartourismus. Hotels gehören der Rosebud-Gruppe (ex Richemont). Seit Jahren versprochen, zuletzt aufs laufende 2006.

#### → «Castle Radons», Riom/Savognin:

130 Mio. Franken; Hotels und Appart-hotellerie mit 1700 Betten. Initiative der Bergbahnen Savognin. Justus Dahinden hat Skizzen abgeliefert. Mehr Infos im kommenden Sommer.

#### → «Stilli Park», Luxushotel, Davos:

120 Mio. Franken; auf dem Areal der ehemaligen Basler Höhenklinik möchte die Stilli Park AG ein Wellness-Luxushotel mit 200 Zimmern sowie Appartements bauen. Hotelde-sign von Matteo Thun. Für Realisierung ist eine höhere Ausnutzungsziffer und eine Umzonung nötig.

#### → 3 Resort Walensee, Unterterzen:

80 Mio. Franken; Hotel und Appartements mit 850 Betten sowie Bad und Sporthalle samt Privathafen. Initianten: eine holländisch/deutsche Gruppe. Im Februar haben sie ihr Projekt, das zweite fürs Areal der ehe-

maligen Zementfabrik, vorgestellt.

Die ersten interessierten

Investoren verschwanden wortlos.

#### → 4 «Mulanja» Resort, Laax:

70 Mio. Franken; Hotel und Appartementanlage mit Valsergranit-Fassaden. 1000 Betten. Initianten: Bergbahnen Weisse Arena, Laax. Architektur: Domenig und Domenig, Chur. Quartier- und Gestaltungsplan bei Behörden. (Plan: Domenig und Domenig)

#### → Ferien-Luxusresort Goms:

Keine Zahl; als Reaktion auf das Projekt in Andermatt hat Wolf Tilmann ihm den Gemeinden im Goms vorgeschlagen, mehrere Luxus-hotels und Appartementshäuser im «Spycherstil» zu bauen. Stand: Idee den Gemeinden vorgestellt.

#### → Hotel «Prätschli», Arosa:

50 Mio. Franken; 400-Betten-Hotel im Naherholungsgebiet. Initiant: Arkona-Gruppe, Deutschland. Land in einer Volksabstimmung umgezont.

#### → «Goldene Schale», Kreuzlingen:

46 Mio. Franken; Hotel, Restaurants, Schwimmbad, Kunst und Veranstaltungshalle, Club auf Pfählen im Bodensee. Der Vorarlberger Initiant Jürgen Mohr hat nur Kopfschütteln ausgelöst und will das Projekt jetzt an Land verlegen.

#### → 5 Rigi Kaltbad:

45 Mio. Franken; Bäderlandschaft, Tagungszentrum, Eigentumswohnun-

gen und Fertigstellung der Bauruine «Bellevue». Dorfplatz als «Giardino Minerale» gestaltet. Initiative Peter Wüest/Hilnag AG und Eigentümer des bestehenden Hotels. Architektur: Mario Botta. Umzonungsabstimmung am 21. Mai 2006.

#### → Renovation «Maloja Palace»:

40 Mio. Franken; Totalsanierung des 1912 erbauten Hotels Maloja Palace zu Luxus-Grosshotel mit 700 Betten. Anfang 2006 wurde das Haus von einer anonymen, belgisch/französischen Investorengruppe gekauft.

#### → «Parc Alpin», Disentis:

38 Mio. Franken; Erlebnispark mit künstlichen Alpen, Wasserfällen, Grotten etc. Versprochen wurden 300 000 Besucher pro Jahr. Lokale Initiative von Gion Schwarz. Versandet.

#### → Bäderzentrum Diessenhofen/TG:

30–40 Mio. Franken; Kur- und Bäderzentrum. Initiant: Gemeinde und Werner Wicker/Wicker Gruppe. Nach dem klaren Nein der eidg. Natur- und Heimatschutzkommission zum Standort in der Landschaftsschutzzone wird für das Projekt ein neuer Bauplatz gesucht.

#### → Pyramide, Kleines Matterhorn:

Keine Zahl; Aussichtsplattform, damit der Berg zum Viertausender wird. 100 Betten im Hüttenstil und einer Luxussuite. Initiant: Heinz Julen. Vor allem ein Medienhype.

## → Behörden unter Druck

Sind solch voreilige Bücklinge nötig? «Die Behörden stehen heute unter einem unheimlichen Druck», weiss Hugo Fisch, lange Jahre Gemeindepräsident von Bergün/GR und «gebranntes Kind» im Umgang mit grossspurig auftretenden Investoren. «Wenn einer kommt und Investitionen, Arbeitsplätze und Steuereinnahmen verspricht, kann es sich kein Gemeinderat leisten, ihm die kalte Schulter zu zeigen – erst recht nicht in den Randregionen.» In Bergün reichten sich mehrere Investoren die Klinke. Die einen versprachen ein Hotel, die anderen eine Mineralwasser-Abfüllanlage zu bauen, doch alle sind ohne Abschiedsbrief und ohne Dank für den Support durch die Behörden wieder von dannen geschlichen.

Den Gemeinden könne allerdings nicht vorgeworfen werden, sie schauten bei den versprochenen Grossinvestitionen zu wenig genau hin, so Hugo Fisch. «Wie wollen wir die Bonität eines Investors mit deutschem Pass und Wohnsitz im Baltikum überprüfen? – Da sagt uns aber überhaupt keine Bank etwas.» Den Behörden bleibe nur, den Herren und ihrem Gerede über ihre Millionen zu glauben.

Einige der Grossprojekte scheitern, weil Investoren offensichtlich doch nicht so liquid sind, wie sie vorgeben. Seit Jahren verspricht die Rosebud-Gruppe, die Bürgenstock Hotels endlich zu renovieren. Andere Projekte wiederum werden an «unmöglichen» Standorten geplant. In Diessenhofen/TG war es Stadtammann Walter Sommer, der das Projekt eines Heil- und Wellnessbades ins Gespräch brachte. Im Städtchen wohnt schliesslich der deutsche Bäder-Investor Werner Wicker. Er liess sich begeistern und stieg ein. Obwohl das Ufergebiet des Rheins eine kantonale und bundesrechtlich geschützte Zone ist, wollten die Diessen-

hofener den Bäderkomplex just dort hinstellen. «Kein Plan ist unabänderlich», argumentiert der Stadtammann, und der zuständige Regierungsrat versprach Unterstützung bei der Umzonung. Erst als die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission kategorisch Nein sagte, verabschiedeten sich Stadt- und Kantonsbehörden vom Standort und wollen nun einen anderen Bauplatz suchen. Stadtammann Sommer bereut den Effort nicht. Er handle nach der Maxime: «Es nicht versucht zu haben, ist die grösste Niederlage.» Die Kosten für die Projektentwicklung seien bescheiden gewesen. Schliesslich ist der bereits gesprochene Kredit über die halbe Million Franken für die Thermalwasser-Sondierbohrungen noch nicht ausgegeben.

## Am Tropf der Investoren

Selbst wenn Projekte von ihrer Grösse und Lage her kaum eine Chance auf eine Bewilligung haben, es finden sich immer Promotoren – und die kümmern sich eher selten um die architektonische Qualität: Zwar finden sich Entwürfe von Herzog & de Meuron (Schatzalp), Mario Botta (Rigi), Justus Dahinden (Pratteln, Riom/Savognin) und Domenig und Domenig (Laax), doch das jüngste Beispiel aus Unterterzen erinnert fatal an die Ferienwohnungsüberbauungen aus den Siebzigerjahren. An den Tropf der Investoren hängen sich jeweils Juristen, Entwicklungsbüros, PR-Leute, Planer und Architekten. Da können Politiker nicht abseits stehen. Etwa im Fall der grössten, in den letzten Jahren bekannt gewordenen touristischen Seifenblase: Swiss Marina in Rorschach. Auf einer Industriebrache am Ufer und hinausgebaut in die Flachwasserzone des Bodensees wollte die britische Fordgate-Gruppe ein Kongress- und Freizeitzentrum von europäischem Ausmass hinstellen. 4500



**Lista Motion ist nur auf den ersten Blick ein Tisch. Das zeitlose Design steht vielmehr für ein funktionales, flexibles und vielseitiges Tischsystem. Dank**

Zimmer auf 33 Stockwerken. «Es war vielleicht ein Fehler, dass die Investoren in Rorschach ein Modell ausstellten, das die Dimensionen veranschaulichte», sinniert CVP-Ständerat Eugen David im Nachhinein über den Super-Flop. David hatte sich als Anwalt für seine lokalen Politfreunde um das Projekt gekümmert. Dass Swiss Marina unter allen Aspekten mehrere Schuhnummern zu gross war, räumt er heute ein, «aber in Frankreich sind die grossen Resorts durchaus ein Erfolg», schiebt er nach. Er habe nur mithelfen wollen, dem darbenenden Rorschach zu neuen Chancen zu verhelfen. «Wenn allerdings die Bevölkerung vor Ort nicht mitmacht, lässt sich ein solches Projekt nicht realisieren», so die ständerätliche Lehre.

Ob die lokale Bevölkerung in Andermatt das ägyptische Investment mittragen wird? Noch gibt es dagegen keine nennenswerte Opposition, nur in einem Leserbrief monierte ein Einheimischer, das Resort komme an den zugigsten Ort des Tals zu stehen und die Touristinnen würden wohl nur hinter schützenden Glaswänden vom Hotel ins Bad wandeln wollen. Doch wo noch kein Widerstand ist, kann er durchaus noch aufkommen. Lydia Tresch, Geschäftsführerin der Pro Natura Uri hat zusammen mit dem Urner Umweltrat und den darin vereinigten sieben Verbänden bei der Kantonsregierung deponiert, dass die Richtplanänderung und Umzonungen nur mit der Mitsprache der legitimierten Verbände erfolgen dürfen. Weil aber noch gar keine Pläne vorliegen, ja noch nicht einmal der genaue Standort des Andermatt Projekts bekannt sei, wollen die Verbände nicht auf Vorrat opponieren. Dass die den Touristinnen gegenüber nicht gerade offen eingestellten Bewohnerinnen und Bewohner des Urserentals den Investor mit offenen Armen empfangen werden, bezweifelt

Lydia Tresch allerdings. Sie gibt dem Projekt nicht zuletzt aus solchen Gründen wenig Realisierungschancen, auch wenn in der ersten Euphorie das halbe Tal aufgeregt sei, wie wenn Millionen im Lotto-Jackpot liegen.

## Raumplanung gefordert

Andermatt und Unterterzen sind nicht die ersten und auch nicht die letzten Projekte, die mit wehenden Fahnen untergehen könnten («Tourismus-Träume», Seite 39). Dass zur Zeit so viele Grossinvestitionen auftauchen, hängt für Raimund Rodewald, Geschäftsführer der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, mit der geplanten Abschaffung der Lex Koller zusammen. Solange unklar ist, wie die künftige Regelung aussehen wird, herrsche Ausverkaufsstimmung. Das führe zum Konkurrenzkampf unter Grossprojekten. Konkret: Nachdem das Resort in Andermatt bekannt wurde, fand sich prompt ein Berater, der den Gemeinden auf der anderen Seite des Passes, im Goms, rät, Grundstücke an bevorzugten Lagen für Luxus-Ferienhotels im lokalen «Spycherstil» bereitzustellen. Dass bei all diesen Projekten die übergeordnete Raumplanung zu berücksichtigen ist, scheint niemanden zu kümmern.

Raimund Rodewald fordert deshalb die Raumplanung auf, sich ihrer ureigensten Ziele zu besinnen: Wo neues Bauland eingezont wird, müsse zur Kompensation eine Rückzonung folgen. Und er verlangt eine genauere Beurteilung der Grossprojekte, denn wo «Rekordhunger und Originalitätswahn sich breit machen, ist das Verfallsdatum schon vorprogrammiert.» Das aktuellste Beispiel dafür ist der «Mystery Park» in Interlaken. Das einzige «Mystery» dort ist, wen Erich von Däniken diesmal davon überzeugen kann, die Finanzlöcher zu stopfen. •



vielen Optionen passt Lista Motion ideal in die neue Bürowelt. Wo ein Tisch viele Tische sein muss. Telefon 071 372 52 52 oder [www.lista-office.com](http://www.lista-office.com)