

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2016)

**Heft:** 2

**Artikel:** Chance Raumplanung : Tourismusresort Neu-Andermatt

**Autor:** Wandeler, Hugo

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957819>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.02.2025

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

# Chance Raumplanung – Tourismusresort Neu-Andermatt

**HUGO WANDELER**

Dipl. Architekt ETH/SIA,  
Raumplaner FSU, Zürich.

Die «Chance Raumplanung» hatte auf den 19. Juni 2015 zu einem «Werkstattgespräch» nach Andermatt über das Tourismus Resort eingeladen. «Was kann die Raumplanung daraus lernen?», war die Fragestellung. Rund 50 Fachleute haben einen Nachmittag lang Referate angehört und in der Pause einen kurzen Rundgang durch das im Entstehen begriffene Neu-Andermatt gemacht. Am Schluss durften Fragen gestellt werden; Meinungsäusserungen waren nicht erwünscht. Was «die Raumplanung» gelernt hat, weiss ich nicht. Ich selber habe mitbekommen:

- dass ein «Werkstattgespräch» kein Gespräch, sondern allenfalls ein Bericht aus einer Werkstatt ist. Zuhören war gefragt, nicht darüber diskutieren, jedenfalls nicht kontrovers.
- dass auch in der Schweiz der rote Teppich ausgerollt wird, wenn der Sultan aus dem Morgenland kommt und Milliarden verspricht.
- dass Visionäre in den Helikopter steigen, um die Lage zu überblicken und den Standort für ihr Grossprojekt zu finden.
- dass es kein Problem ist, wenn dabei übersehen wird, dass der Baugrund schlecht, das Gebiet hochwassergefährdet und von dauernden Talwinden geplagt ist. Solche Details kümmern Visionäre nicht.

- dass Andermatts Randlage für einmal ein Vorteil war: die Pläne konnten ohne Einmischung von Auswärtigen zügig unter Dach und Fach gebracht werden.
- dass für das Resort die Zweitwohnungsinitiative nicht gilt, weil Pläne in diesem Spezialfall nicht weiche, sondern harte Fakten sind.
- dass auf dem ehemaligen Waffenplatz nun rund 500 Zweitwohnungen und fünf Hotels erstellt werden dürfen, im Dorf Andermatt selber jedoch kein einziges zusätzliches Fremdenbett, weil das Kontingent längst ausgeschöpft ist.
- dass Visionäre keinen Plan B brauchen, weil sie an ihr Vorhaben glauben und es nicht hinterfragen.

Eindrücklich waren die Begeisterung und der ungebrochene Optimismus der politischen Vertretung von Gemeinde und Kanton. Das Vorhaben wird nach wie vor als die grosse Chance gesehen, um aus Andermatt endlich einen prosperierenden Ferienort mit jährlich Tausenden von kaufkräftigen Gästen zu machen. Ob diese Hoffnung begründet ist und ob grundsätzliche Standortprobleme mit Investitionen gelöst werden können, war an diesem Tag nicht zu erfahren. Der in der Einladung erwähnte Vertreter des Investors hatte kurzfristig abgesagt; auf Fragen zur Wirtschaftlichkeit und zur langfristigen Sicherung



[ABB. 1]

[ABB. 1] Neu-Andermatt von der Umfahrungsstrasse aus: Der schwarze Sockel ist die Tiefgarage. Er wird erst verschwinden, wenn die übrigen Häuser und Hotels erstellt sind. (Quelle: Plan und Bilder vom Autor zur Verfügung gestellt)

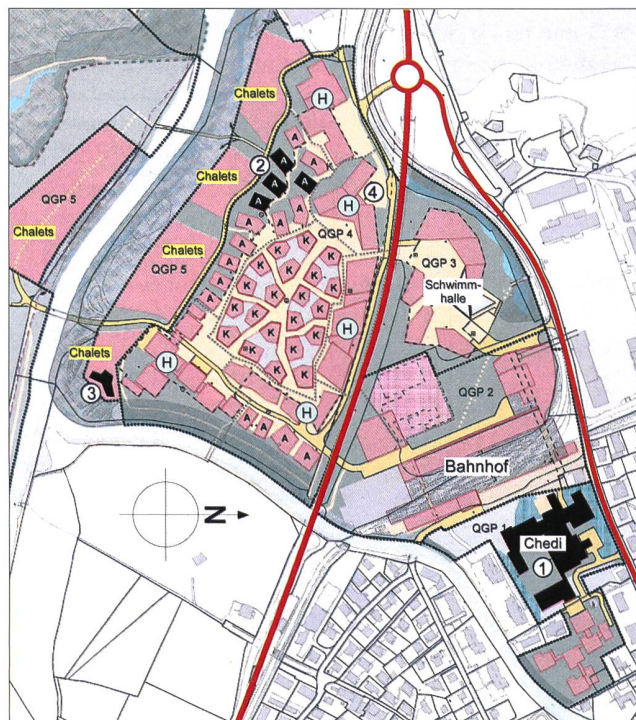
des Unternehmens gab es keine Antworten. «Einem geschenkten Gaul schaut man nicht ins Maul!» sagt der Volksmund. Warum noch zweifeln, wenn einer Investitionen von 1.8 Milliarden Franken verspricht und mit einem Super-Luxus-Hotel den ersten Tatbeweis erbringt? Ob die Investitionen langfristig nicht zur Hypothek werden und ob der Gaul keine faulen Zähne hat, wird erst die Zukunft zeigen.

Ende Jahr gab das Unternehmen für 2015 einen Verlust von sieben Millionen Franken bekannt. Sawiri liess verlauten, das sei kein Problem, weil er selber nun nicht mehr investieren, sondern nur noch Defizite decken müsse und das sei in einer Aufbauphase normal. Wer aber trägt die Defizite, wenn die Aufbauphase noch Jahre oder Jahrzehnte dauert und wenn Sawiri dafür nicht mehr aufkommen will oder aufkommen kann? Dazu folgender Hinweis:

In bisher rund vier Jahren Bauzeit wurden in Neu-Andermatt vier reine Wohnhäuser mit insgesamt 68 Wohnungen erstellt. Wie viele davon verkauft sind und wie viele Betten tatsächlich belegt werden, war am Werkstattgespräch nicht zu erfahren. Wenn im gleichen Takt weitergebaut wird, wird es noch rund 30 Jahre (!) dauern, bis Neu-Andermatt vollständig erstellt ist. Es wird als clevere Geschäftsidee angepriesen, dass nur gebaut wird, was bereits verkauft ist. Genau darin liegt aber der Pferdefuss des ganzen Unternehmens.

### Was geschieht, wenn die Investoren ausbleiben, weil sie realisieren, dass diese windige Baustelle doch nicht das versprochene Ferienparadies ist?

Wer auf lange Zeiträume hinaus plant, muss dafür sorgen, dass auch die Zwischenzustände in sich stimmen, dass ein lebendiger Kern geschaffen wird, der sich weiter entwickeln kann. Das ist in Neu-Andermatt nicht der Fall. Der «Gesamtquartierplan» [ABB. 2] illustriert das Vorhaben und den Stand der Realisierung im Juni 2015.



[ABB. 2] Tourismus Resort Andermatt, Quartierplan und Stand 2015. (Quelle: zVg)

Gegenüber dem Bahnhof ist das «Chedi», ein Super-Luxus-Hotel der 5-Stern Klasse mit 50 Zimmern/Suiten und 119 Residenzen, als Flaggschiff des ganzen Unternehmens erstellt.

Das eigentliche Resort liegt jenseits der Umfahrungsstrasse. Insgesamt fünf Hotels (H) umfassen zusammen mit dicht aufgereihten, mehrgeschossigen Apartmenthäusern (A) den neuen Dorfkern. Dieser besteht ebenfalls aus Apartmenthäusern (K), wobei je drei im Erdgeschoss zu grösseren Dienstleistungsflächen zusammengefasst sind. Dieses dichte Dorf wird durch eine lockere Überbauung mit freistehenden Chalets und Villen beidseits der Reuss ergänzt. Der Bahnhof soll um- und ausgebaut werden und eine Schwimmhalle das Freizeitangebot ergänzen. Zwei Unterführungen werden Neu-Andermatt mit dem Dorf verbinden.

Im Jahre 2012 wurde in Neu-Andermatt an einem Ende mit dem Bau begonnen und es wird nun, entsprechend der Nachfrage, weitergebaut. Im Juni 2015 waren vier Apartmenthäuser (2) und eine Villa (3) erstellt, für ein zweites Hotel (4) war der Baubeschluss gefasst. Die gesamte Parkierung wird in einer riesigen, unterirdischen Tiefgarage zusammengefasst, welche gleichzeitig dazu dient, die neuen Häuser topografisch so hoch zu setzen, dass sie über dem Niveau möglicher Überschwemmungen liegen.

In den Verkaufsunterlagen wird die angestrebte Architektur wie folgt angepriesen: *Die Apartmenthäuser vereinen zeitgenössische Architektur mit dem Charakter eines traditionsreichen Schweizer Bergdorfs. Der Bezug zum historischen Ortsbild ist allgegenwärtig – traditionelle und ortstypische Materialien wie Holz, Naturstein und Glas setzen die modernen Akzente des «Alpine Chic».*

Das Bild auf Seite 27 [ABB. 1] zeigt den Bauzustand und das Klima am Werkstattgespräch vom 19. Juni 2015. Die gebaute Wirklichkeit präsentiert sich erheblich prosaischer, als die idealisierenden Texte und Visualisierungen in den Verkaufsprospekten.

Der Dorfkern Andermatt zeigt dem gegenüber eine ganz andere bauliche Struktur: ein Sockelgeschoss mit Läden und Dienstleistungen, darüber zwei Wohngeschosse und ein Dachgeschoss. Das ist nicht «Alpine Chic», sondern aus den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Menschen entwickelt, die hier wohnten und arbeiteten. Jedes Haus hat seine Geschichte, die Summe dieser Geschichten machen das Dorf und seinen Charakter aus.

### Wozu die Chalet-Zonen?

Plannerisch völlig unverständlich sind die Chalet-Zonen am Rand des neuen Dorfes, auf beiden Ufern der Reuss. Das erste realisierte Objekt zeigt, was da entstehen soll: ein Quartier für steingewordenes Kapital. Die Villa soll 1400 m<sup>2</sup> (!) Nutzfläche aufweisen, – mehr war am Werkstattgespräch nicht zu erfahren. Die kompakte Form und die Natursteinfassade wecken Assoziationen an Bunker und Waffenplatz. Nicht auszudenken, welche weiteren «Architekturwunder» hier einmal herumstehen.

[ABB. 3]

### Warum musste das «Chedi» so gross und als Luxusetablisement erstellt werden?

Am gleichen Standort gegenüber dem Bahnhof ist der Versuch, wohlhabenden Engländern Andermatt als Feriendestination schmackhaft zu machen, vor hundert Jahren gescheitert. Wird es diesmal anders sein? Warum sollen Leute, die 1000 Franken und mehr für eine Übernachtung ausgeben können, ausgerechnet nach Andermatt kommen? Werden sie wiederkommen, wenn sie es einmal gesehen haben? [ABB. 4]

## Welche Vorzüge, die andere Ferienorte in den Schweizer Bergen nicht haben, bietet Andermatt?

- Die Verkehrslage kann es nicht sein, wie der Felssturz im Mai dieses Jahres, der die im Winter einzige Zufahrt während zwei Monaten unpassierbar machte, drastisch demonstriert hat.
- Die Aussicht auf die kahlen Talhänge hat keinen besonderen Reiz.
- Das Klima ist mehrheitlich unfreundlich und kühl, wie auf der Homepage der Gemeinde ehrlich zugegeben wird und was am Werkstattgespräch zu erleben war.
- Schöne Ortsbilder mit Läden für Touristen gibt es viele in den Schweizer Bergen und einige mit erheblich attraktiverem Gesamtangebot als Andermatt.

Etwas allerdings bietet Neu-Andermatt, das andere Schweizer Ferienorte nicht, bzw. nicht mehr haben: die Möglichkeit, weiterhin Zweitwohnungen zu erstellen und weltweit zu vermarkten.

## Können grundlegende Standortdefizite mit Investitionen korrigiert werden? Wer wird die 500 Wohnungen kaufen?

Die Realisierung des ganzen Resorts braucht offensichtlich viel mehr Zeit, als sich der Investor ursprünglich erhofft hatte. Erste Käufer für Residenzen im «Chedi» und Wohnungen in Neu-Andermatt konnten jedoch gefunden werden. Wer und wie viele das bis heute sind, war nicht zu erfahren. Für einige wird die Lage auf dem Kapitalmarkt den Kaufentscheid massgeblich beeinflusst haben, weil Anlagen in Sachwerte, in eine Wohnung in der «sicheren Schweiz», taugliche Alternativen zu Negativzinsen der Banken sind. Auf der Webseite des Resorts wird für den Erwerb von Zweitwohnungen wie folgt geworben:

*Durch einen Beschluss der Schweizer Regierung vom 21.12.2007 wurde Andermatt Swiss Alps eine pauschale Befreiung von der Bewilligungspflicht Lex Koller gewährt. Somit können alle internationalen Investoren, egal wo ihr Lebensmittelpunkt ist, bewilligungsfrei und unbeschränkt Wohnungen und Häuser von Andermatt Swiss Alps kaufen und wieder verkaufen. Diese Ausnahmebestimmungen gelten bis mindestens am 31.12.2030.*

Das gilt nach Aussagen der zuständigen Regierungsrätin auch nach der Abstimmung über die Zweitwohnungsinitiative. *In Neu-Andermatt können also, an einem Standort mit zweifelhafter Eignung, auch nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative noch rund 450 Zweitwohnungen erstellt und weltweit verkauft werden.* Im bestehenden Dorf ist das nicht mehr zulässig, weil das Kontingent längst ausgeschöpft ist. Wenn schon Zweitwohnungen, wären diese im Dorf allerdings sinnvoller, weil sie wenigstens mithelfen würden, die bestehende Tourismus-Infrastruktur besser auszulasten. Bis 2030 sind es allerdings nur noch 14 Jahre. Um das Resort bis dann fertig zu stellen, müssen jedes Jahr zwei bis drei Appartementshäuser, zwei Villen, alle drei Jahre ein neues Hotel und nicht zuletzt die kaum gewinnbringende Schwimmhalle und der neue Bahnhof erstellt werden.

## Wer wird die 3000 neuen Betten belegen?

Selbst wenn es gelingt, für alle Residenzen, Wohnungen und Villen Investoren und Käufer zu finden, besteht keine Garantie, dass diese auch bewohnt werden. Das ganze Resort ist auf rund 3000 neue Betten ausgelegt. Um diese auch nur während der Hälfte des Jahres, also während 180 Tagen zu belegen, sind 540'000 Übernachtungen erforderlich und wenn ein Gast im Schnitt 7 Tage bleibt, müssen jedes Jahr rund 77'000, bzw. jeden Monat durchschnittlich 6400 Gäste nach Andermatt kommen und mindestens sieben Tage bleiben, auch



[ABB. 3] Die erste der 25–30 möglichen Villen (Chalets). (Quelle: zVg)

[ABB. 4] Das «Chedi» gegenüber dem Bahnhof. (Quelle: zVg)

im November, wo weder Golfen, noch Skifahren möglich ist. Das sind vier mal mehr Leute als heute in Andermatt wohnen. Und selbst wenn so viele kommen, bleibt die Hälfte der neuen Betten immer leer. Weshalb ist das Resort auf 3000 Betten ausgelegt?

Ganz unwahrscheinlich ist es, dass im geplanten Dorfkern Erdgeschossnutzungen mit Läden und Dienstleistungen als Kapitalanlage entstehen, weil auch im bestehenden Dorf, wo immerhin noch 1500 Einheimische leben, kommerziell nutzbare Erdgeschosse an nicht ganz zentraler Lage leerstehen.

## Der Verkehr als Lebensader für Andermatt

Die Entwicklung des Dorfes Andermatt ist seit Jahrhunderten eng mit der Verkehrslage an der wichtigen Nord-Süd Route im Alpenraum verknüpft. Die Eröffnung des Gotthard Strassentunnels im Jahre 1980 versetzte Andermatt verkehrsmässig ins Abseits und als auch der Waffenplatz und die Festung ihre Bedeutung verloren, war ein wirtschaftlicher Tiefpunkt erreicht.

In dieser schwierigen Lage ist es verständlich, dass die Vision des Investors im Dorf und im Kanton Hoffnungen weckte: endlich kommt einer, der in Andermatt Qualitäten sieht, nicht nur Probleme. Hat der Blick aus dem Helikopter ausgereicht, um die ganze Wirklichkeit zu erfassen und objektiv zu beurteilen? Haben sich Politik und Planung blenden lassen? Das Kapitel Verkehr ist für Andermatt nicht abgeschlossen: Dieses Jahr wird der NEAT Basis-Tunnel eröffnet und Andermatt noch eine Etage tiefer und weiträumiger umfahren. Und weil die zurzeit oberste Verantwortliche für die Schweizer Raumplanung erreicht hat, dass der Strassentunnel Göschenen–Airolo in absehbarer Zeit vierspurig wird, fährt bald niemand mehr ohne Not über den Pass.


### Was hat die Raumplanung aus Andermatt gelernt?

Am 19. Juni 2015 haben 50 Planungsfachleute mitbekommen, dass die Aussicht auf Milliardeninvestitionen Planungsgrundsätze und -regeln relativiert, das kritische Urteilsvermögen trübt und den planerischen Sachverstand beeinträchtigt. Die nötigen Planungsinstrumente wurden rechtzeitig bereitgestellt, eine grundsätzliche Fachdiskussion über das Vorhaben selber, dessen Qualität und dessen langfristige Perspektiven hat nicht oder nur am Rande stattgefunden und ist, wie das Werkstattgespräch in Andermatt gezeigt hat, auch heute nicht erwünscht. Was geschieht, wenn Neu-Andermatt nicht fertiggestellt wird und zu einem weitgehend leeren Geisterdorf verkommt? Auch dazu gab es am Werkstattgespräch keine Antwort, nur trotzigem Optimismus: Das muss gelingen, wir haben gar keine andere Wahl! Reicht das als Konzept? Noch wäre es möglich, gewisse Planungsfehler zu korrigieren und zu verhindern, dass Andermatt einmal mehr das Nachsehen haben wird.

#### KONTAKT

h.wandeler@snz.ch

Inserate



concevoir et réaliser la ville durable



certificate of advanced studies en  
**URBANISME OPÉRATIONNEL**  
de la théorie du projet à la maîtrise d'ouvrage

de septembre 2016 à janvier 2017

public concerné: géographes, architectes, urbanistes, juristes,  
politologues, économistes, ingénieurs, sociologues

Lieu: université de Neuchâtel  
Horaires: tous les mardis, de 8h00 à 18h00  
crédits: 15 ECTS  
délai d'inscription: 19 juin 2016

[www.formation-continue-unil-epfl.ch/urbanisme-durable-cas3](http://www.formation-continue-unil-epfl.ch/urbanisme-durable-cas3)

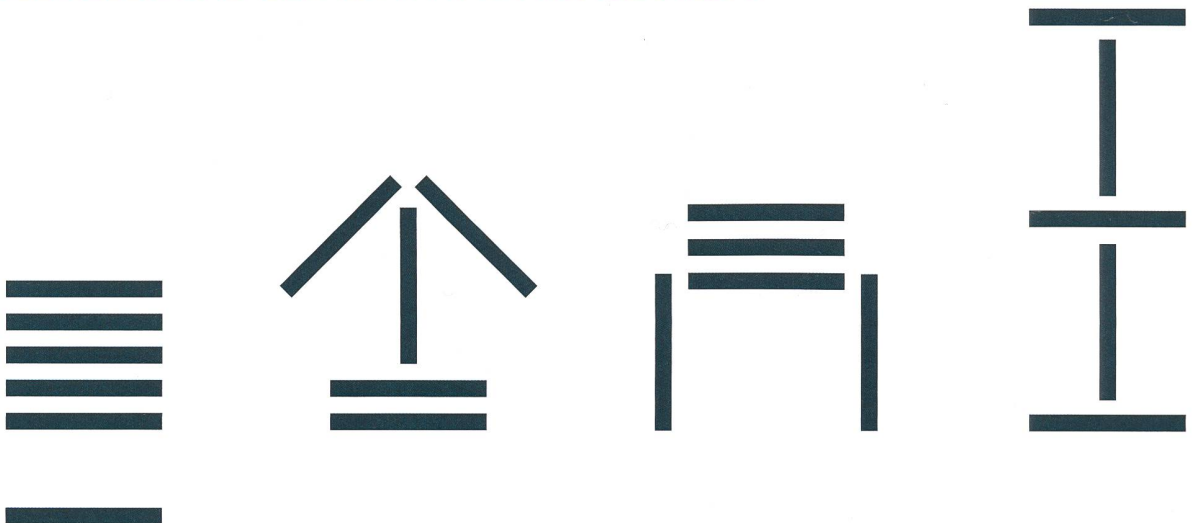
  



Universität  
Zürich <sup>UZH</sup>

**Kompaktkurs  
Urban Management  
Anmeldeschluss 26. Juli 2016**

# Bildung für die Immobilienwirtschaft



**CUREM** – Center for Urban & Real Estate Management  
Telefon 044 208 99 99 oder [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)