

Legoland im Alpenglühlen

Autor(en): **Rosenbaum, Harry**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Saiten : Ostschweizer Kulturmagazin**

Band (Jahr): **14 (2007)**

Heft 156

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-884976>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Legoland im

Internationale Investoren haben den Tourismus als Geldanlage entdeckt. Im April wird in Unterterzen der Grundstein für das 80 Millionen Franken teure Resort Walensee gelegt. Investor ist ein holländisch-deutsches Konsortium.

von HARRY ROSENBAUM

Roch führen alle Wege von Unterterzen weg: Ein gelber Schilderwald im Ort verweist auf Wanderrouen, und mit der Seilbahn lässt es sich sanft in die Flumserberge entweichen. Wer den Weg zum kleinen Seglerhafen oder zur Schiffsanlegestelle einschlägt, den zieht es hinaus aufs Wasser, um die Tristesse an Land zu lassen. Die Züge rasen vorbei, Richtung Zürich oder Sargans. Kaum einer hält im Walenseeort. Wozu auch? In Unterterzen ist nichts los. Die Zündholzfabrik, das Zementwerk und die Spinnerei Murg haben längst ihre Pforten geschlossen. Alles ist am Vergammeln. Wer hier durchfährt, wohnt sich in einer postsozialistischen Landschaft des Ostens. Und seit die N3, der grosse Verkehrsabsauger installiert ist, gibt es keine Gründe mehr, durch Unterterzen zu fahren. Noch ist der Ort in der Gemeinde Quarten aber nicht verloren. Ihm wird eine glamouröse Zukunft vorausgesagt. Ab 2009 soll auf der Halbinsel Gosten der mit 131 Wohnungseinheiten, einem Hotel, 22 Appartements, diversen Restaurants, Bars, Sport- und Wellness-einrichtungen bestückte Ferienpark bezugsbereit sein. Dank «nachhaltigem Standortmanagement» so etwas wie eine österliche Wiederauferstehung in der katholischen Pampa. Bestimmt führen dann viele Wege nach Unterter-

zen, aus halb Europa. Die «Landal Greenparks» aus Deutschland wird das Resort verwalten und bewirtschaften. Das Unternehmen managt bereits 55 solcher Ferienparks mit Erfolg. Um neue Resorts zu bevölkern, kann es auf ein dichtes, europaweites Distributionsnetz zurückgreifen. In kurzer Zeit hat die holländische «Dormio Leisure Development» zusammen mit der deutschen Projektentwicklerin «EPS» die Wohlfühlwelt auf die Beine gestellt, durch den Bewilligungsdschungel geboxt und bereits auch zur Hälfte an Investoren aus Holland und Deutschland verkauft. Dem Bau steht nichts mehr im Weg.

Briefkasten in Mels

«Die Finanzierung ist gesichert», frohlockt Projektleiter Jürgen Wernekinck von der EPS. «Von den 131 Ferienwohnungeinheiten sind 65 verkauft, an Holländer, Deutsche und an eine Hand voll Schweizer.» Die Anleger mussten rund eine Million Franken pro Einheit aufwerfen. Ursprünglich waren auf dem 85'000 Quadratmeter grossen Gelände der ehemaligen Zementfabrik 162 Wohneinheiten geplant. Mit konzentrierten Verkaufsaktionen sind in Holland und drei Grossstädten des Rhein-Main-Gebietes Anleger und Investoren umgarnt worden. Anfänglich gab es zwar gewisse Absatzprobleme, diese liessen sich aber schnell durch die Redimensionierung des Projektes und Neustrukturierung der Finanzierung aus

dem Weg räumen. Für die Vorfinanzierung ist eine nicht näher genannte holländische Institution zuständig. Abgewickelt wird das Projekt vor Ort über die «Resort Walensee», die im St.Galler Handelsregister als Briefkastenfirma mit Adresse bei einem Treuhänderbüro in Mels eingetragen ist. Die «Dormio» und ihre Untergesellschaften gehören dem Arnheimer Financier Don Van Schaik.

In der Abteilung Standortmanagement im St.Galler Volkswirtschaftsdepartement herrscht Hau-den-Lukas-Stimmung. «Wir sind vom Projekt total überzeugt», sagt Abteilungsleiter Remo Daguati. Es sei auf Herz und Nieren geprüft worden und habe bestanden. «Mit der Landal Greenparks ist ein Top-Partner im Boot, der für eine hohe Auslastung des Resorts und damit auch für Rendite sorgt.» Schliesslich will man im Legoland am Walensee mit dem Alpenglühen von den Churfürsten keine «kalten Betten» generieren, von denen es in den mondänen Ferienorten schon genügend gibt. Die schöne neue Ferienwelt, die in dieser Form das erste Mal in der Schweiz auf die Beine gestellt wird, soll auf dem Fünf-Sterne-Niveau eine touristische Ganzjahresattraktion sein. Landal verspricht eine überdurchschnittlich hohe Auslastung von sechzig Prozent.

Kein Klassenkampf

Der Quartener Gemeindepräsident Balz Manhart meint, dass es funktioniere,

Alpenglühhen



und hofft auf einen Goldregen für die ganze Randregion Walensee/Sarganserland. «Nach dem Verschwinden der Industrie haben wir unser Ortsleitbild auf eine touristische Entwicklung ausgerichtet. Mit der Seilbahn in die Flumserberge ist ein Teil davon schon realisiert.» Für Manhart stimmen mit der Landschaft, der Nähe zu den städtischen Zentren und der verkehrstechnischen Anbindung die Rahmenbedingungen für eine vielversprechende touristische Zukunft. Mit Abhängigkeiten vom Grossinvestor, die sich negativ auf das Leben in der Gemeinde und die örtliche Entwicklung auswirken könnten, rechnet er nicht. «Wir sind auf Veränderungen durch das Resort Walensee gut vorbereitet, sodass wir keine grösseren Integrationsprobleme mit diesem

Projekt haben werden. Ganz im Gegenteil, es wird positive Impulse auslösen, beispielsweise für die Entwicklung eines Ortskerns, der in Unterterzen vorerst noch fehlt. Zudem kann die Bevölkerung an den Einrichtungen des Resorts partizipieren. Wir sind mit den Investoren übereingekommen, dass sie sich am Ausbau des bestehenden Strandbades beteiligen.» Für den Vollbetrieb des Ferienparks sind zwanzig Arbeitsplätze und 180'000 Übernachtungen pro Jahr geplant.

Wenn die von Landal anvisierte Auslastung des Resorts erreicht werden kann, verdoppelt sich die Bevölkerung von Unterterzen, die heute rund 700 Nasen zählt. Mitten in der Gemeinschaft von Kleinbürgern wird sich eine betuchte EU-Sozietät auf der Halbinsel Gosten

niederlassen. Mit Klassenkampf rechnet aber niemand. Vielleicht wird es einen Kampf der örtlichen Gewerbler um Aufträge geben. Es deutet jedoch noch nichts darauf hin, dass es in der Region überhaupt zu Arbeitsausschreibungen kommt. Im schwyzerischen Morschach, wo Landal ab kommendem August ein noch im Bau befindliches Feriendörfchen mit 42 Bungalows vermarktet, werden die Zusammensteckhäuschen auf grossen Lastenzügen aus Deutschland herangekarrt. Die Bauherren sind anders als am Walensee ausschliesslich Schweizer, die bereits einen Hotelkomplex in dem Ort am Vierwaldstättersee betreiben.

Hochtrabende Altlasten

Was man landläufig Gottvertrauen nennt, ist wahrscheinlich in Unterterzen etwas ausgeprägter als andernorts. Der Ägypter Ibrahim El Fayoumi hat mit dem «Yasso Walensee Lake Project» bereits 2002 Hoffnungen auf eine goldene Zukunft geweckt. Er plante in Unterterzen für hundert Millionen Franken eine Ferienanlage mit Golfplatz. El Fayoumi entpuppte sich aber als eine Art Eulenspiegel vom Nil. Mit dem Resort dachte er vornehmlich an seine Landsleute aus der Wüste und wollte ihnen den Regen am Walensee als Ferienerlebnis verkaufen. Für die sinnige Idee fehlte ihm jedoch selber das Geld. Gemeindepräsident Manhart hat das Intermezzo, das eine Geschichte aus «1001 Nacht» sein könnte, verdaut. Sein Vertrauen ins neue Lake-Projekt ist ungebrochen, weil die Initianten über das nötige Geld für die Realisierung verfügen.

Auf Gosten hämmert bereits ein gelber Bagger emsig die letzten Betonreste der Zementfabrik aus dem Boden. Andere Altlasten gibt es nach eingehenden Untersuchungen auf dem Areal keine.

Höchstens in ein paar Köpfen schwirren noch solche herum, die sich aber allesamt auf geplatze Resort-Projekte beziehen. Zu nennen ist «Swiss Marina», ein Milliarden-Ding in Rorschach, das mit verschiedenen Hotels und Luxusapartements Fremdenverkehr, Kongresstourismus, Wellnesswelten, Sport-Events, Shopping-Centers und last but not least 20'000 Arbeitsplätze versprochen hat. Nachdem keine Ausichten bestanden, eine Casino-A-Bewilligung zu erhalten, liess die englische Investorengruppe Fordgate schnell wieder die Finger vom Las-Vegas-Traum am Schwäbischen Meer. Aus gleichem Grund ist im aargauischen Baden Mitte der neunziger Jahre das Projekt «Riverfront» gescheitert. Die israelische Gruppe «Control-Centers» wollte für 150 Millionen Franken einen Appartementurm mit Flussrestaurant hinklotzen, mit einem Grosscasino als Goldader. Zudem hat ein österreichischer Investor im Oktober 2005 das Thurgauer Amt für Raumplanung einen dicken Strich durch die Rechnung gemacht. Im Kreuzlinger Uferbereich plante er einen touristischen Luxuspfahlbau, der den mystischen Namen «Goldene Schale» trug. Die Baubewilligung wurde verweigert. Ebenfalls gescheitert scheint ein geplantes Resort auf dem Bürgenstock. Der Grund ist nicht bekannt. Seit Jahren kündigt die «Rosebud-Heritage-Hotelgruppe» eine 150-Millionen-Investition an. Passiert ist bisher nichts, ausser dass die drei bestehenden Hotels auf dem Berg geschlossen worden sind. Rosebud hat auch in Bern den «Schweizerhof» und in Zürich das «Sheraton Atlantis» dicht gemacht.

Alpines Perlentauchen

Makulatur interessiert am Walensee nicht, weil es daneben auch «positive» Beispiele gibt. So den Ägypter Samih Sawiris, der auf 8,5 Hektaren Bergbauernland im ernerischen Andermatt für mehrere hundert Millionen Franken ein Ferien-Resort der Superlative verwirklichen will und auf bestem Weg ist, das Bewilligungsprozedere hinter sich zu bringen. Der Besitzer von «Orascom Hotels & Development» gilt als schwerreich und verlässlich. Andermatt träumt von goldenen Zeiten als Global Village. Ein italienischer Investor hat im bündnerischen Maloja für 14 Millionen Fran-

ken das Belle-Epoque-Hotel «Maloja Palace» mit der Absicht gekauft, es wieder in Schuss zu bringen und darum herum ein Alpen-Resort zu bauen. Ähnliches blüht dem ebenfalls bündnerischen Radons mit «Castle Radons». Im nidwaldischen Emmetten sind es wiederum Holländer, die als Touristiker beim alpinen Perlentauchen mit satter Rendite rechnen. 70 Millionen Franken wollen sie locker machen für die Erstellung von 120 Ferienapartements im Resort-Stil.

Fixkosten verteilen

Die Wohlfühlwelten in der Pampa könnten schon bald ein Anlagegeschäft mit verlockender Rendite werden. In der jüngsten Ausgabe von «Global Investor Focus» erklären Finanzanalysten der Crédit Suisse warum: Gut bezahlte



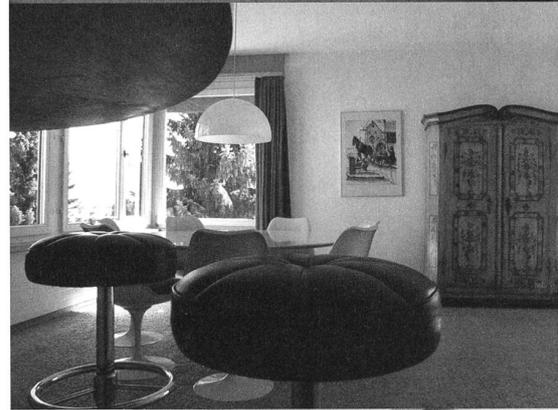
Arbeiter, Angestellte und Manager hätten meistens wenig freie Zeit. Umso mehr seien sie bereit, für massgeschneiderte, qualitativ hoch stehende Freizeitgüter – darunter auch Ferien – mehr zu bezahlen. Diese in globalem Rahmen wachsende Gruppe wolle die wenige freie Zeit besser nutzen. Daher würde vom Freizeit- und Konsumgütermarkt der Zukunft mehr Erholungszeit und stärker individualisierte, hochwertige Freizeit – auch in Form von Ferien – gefordert. Die Analysten sind der Ansicht, dass vor allem Immobiliengesellschaften von diesem Trend profitieren sollten. Für den St.Galler Uni-Professor Thomas Bieger vom «Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus» ist das Ferien-Resort gar nicht so neu und die Schweiz gewissermassen mit den Belle-Epoque-Objekten wie dem Suvretta-Haus und den Anlagen auf

dem Bürgenstock ein Pionierland. «In den Jahren des Zweitwohnungs-Booms ist die Idee aber weitgehend in Vergessenheit geraten. Jetzt hat man sie wieder entdeckt», sagt Bieger. Er ist überzeugt, dass das Resort Walensee funktioniert, weil es genügend gross und mit seinen Angeboten auch witterungsunabhängig ist. Zudem biete es eine breite Palette an sportlichen Betätigungen, sowohl im Winter wie auch im Sommer. Am Walensee seien Unternehmer am Werk, die über Geld, Know-how und sehr gute Absatzkanäle verfügten. Umso grösser ein Resort sei, umso besser liessen sich die Fixkosten verteilen. Entscheidend für den Erfolg seien jedoch günstige Bodenpreise, meint der Uni-Professor. Das Ferien-Resort wird nach Bieger vorerst aber nicht zum Hauptrenner im Schweizer Tourismus. Noch gäbe es bezüglich Wertschöpfung im Alpenraum keinen Ersatz für den Wintersport. Um das zu ändern, bräuchte es eine Basis-Innovation. Eine solche sei aber nicht in Sicht, meint der Touristikwissenschaftler.

Hauptsache urban

Vor einem Jahr sorgte die Siedlungsentwicklungs-Studie «Die Schweiz – ein städtebauliches Porträt» des ETH-Studio Basel für Aufregung. Darin wird eine Zukunft prophezeit, in der sich die Schweiz über die Metropolen Zürich, Basel und Genf-Lausanne neu definiert. Die Restschweiz würde sich mit den Städtenetzen Bern, Luzern und Lugano diesen Regionen unterordnen. Im alpinen Raum schliesslich überlebten lediglich einige Resorts mit urbanem Charakter. Die anderen Berg- und Voralpenregionen würden zu «Brachland» und «Stillen Zonen» deklariert. Planer und Architekten aus dem «Brachland» haben den Prognosen am heftigsten widersprochen. Sie sehen in Randregionen des Alpen- und Voralpenraums durchaus Möglichkeiten einer touristischen Entwicklung auf hohem Qualitätsniveau. An ausländische Investoren und Business-Modelle denken sie dabei weniger. Sie rechnen indes mit regionaler Eigeninitiative und kommunaler Selbstfinanzierung der nötigen Infrastrukturen.

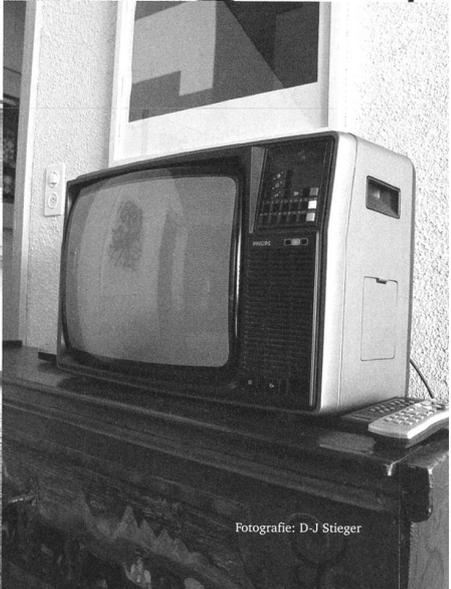
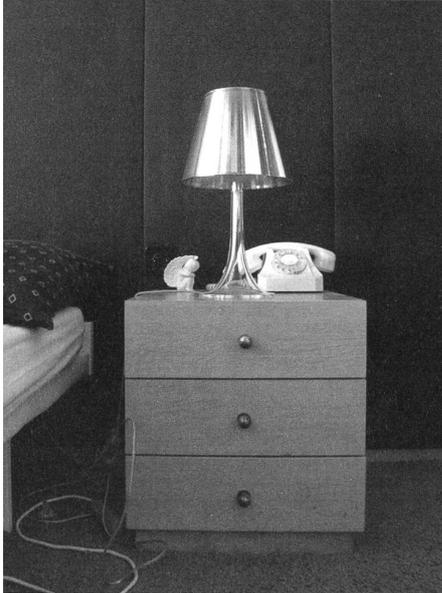
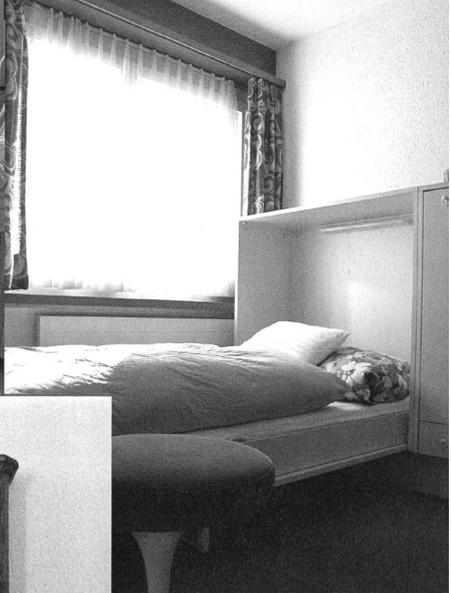
Harry Rosenbaum, 1951, ist Journalist in St.Gallen, u.a. für die Nachrichtenagentur AP. Er empfindet es als soziale Herabsetzung, dass er keine Ferienwohnung besitzt.



Flims

Unter dem gewaltigen Flimserstein klebt das dreistöckige Ferienhaus am Hang. Innen zeigt sich der obligate Stilmix: Post-Mondäne Philippe-Starck-Lämpchen neben Nippes-Engel. Stühle von Eero Saarinen versuchen die olivgrüne Sitzbank zu übertrumpfen. Antike Schränke überall, einer gar in einem der unzähligen Bäder.





Fotografie: D-J Stieger